

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LES
CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ET
L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Loi du 3 mai 1841

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mardi 21 mars 1911, à 3 heures

PAR

Félix FRÉDAULT

“ Jura vigilantibus scripta sunt ”

Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur.

Suffragants : { *MM. LE POITTEVIN, professeur.*
AMBROISE COLIN, professeur.

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, rue Soufflot, PARIS-5°

L. LAROSE & L. TENIN, Directeurs

—
1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT



LES
CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES
ET
L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Loi du 3 mai 1841

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les
thèses ; ces opinions doivent être considérées
comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LES
CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES
ET
L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Loi du 3 mai 1841

THÈSE POUR LE DOCTORAT

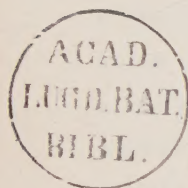
PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mardi 21 mars 1911, à 3 heures

PAR

Félix FRÉDAULT

" Jura vigilantibus scripta sunt "



Président : M. PIÉDELIÈVRE, professeur.
Suffragants : { MM. LE POITTEVIN, professeur.
AMBROISE COLIN, professeur.

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, rue Soufflot, PARIS-5^e

L. LAROSE & L. TENIN, Directeurs

1911

Digitized by the Internet Archive
in 2026

INTRODUCTION

« L'Administration, a dit M. Martin (du Nord), rap-
« porteur à la Chambre des députés de la loi du
« 7 juillet 1833 sur l'expropriation pour cause d'uti-
« lité publique ¹, ne voit que la chose dont elle
« veut s'emparer. Il lui importe peu qu'elle appar-
« tienne à tel ou tel propriétaire ; sans doute il faut
« que l'Administration puisse obtenir la propriété
« et s'y maintenir indépendamment de tous les droits,
« mais aussi il est juste que les tiers ne soient pas
« lésés par cette prise de possession ². »

Indépendamment, en effet, du propriétaire qui,

1. Trois lois successives ont réglementé la matière de l'expropria-
tion pour cause d'utilité publique : la loi du 8 mars 1810 inspirée de
la fameuse note dictée à Schœnbrunn par l'Empereur le 29 septembre
1809 ; la loi du 7 juillet 1833 ; la loi du 3 mai 1841 qui a reproduit
plusieurs des dispositions de la loi de 1833, et est actuellement en
vigueur.

2. *Moniteur* du 6 février 1833, p. 298.

dépossédé de son immeuble, subit, en premier, les conséquences principales de l'expropriation, de nombreux tiers ont aussi, le plus souvent, et à des titres divers, à en supporter les atteintes.

Parmi ces tiers, les uns comme les locataires, les titulaires de servitude, de droits d'usage, d'habitation, etc., peuvent invoquer un dommage direct, et sont, par suite, fondés à réclamer une indemnité distincte ; les autres ne souffrent que par contre-coups des effets de l'expropriation, et, s'ils ne peuvent, dès lors, prétendre à aucune indemnité spéciale, ils ont souvent le plus grand intérêt à être tenus au courant de la procédure, pour intervenir s'il y a lieu au moment de la fixation et du paiement des indemnités.

Tels sont les créanciers dont la situation en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, nous paraît, à notre époque surtout, mériter une attention particulière.

D'abord, parce que leur nombre et l'importance du crédit qu'ils représentent ayant augmenté beaucoup ces dernières années, en raison de la nécessité pour faire face à la concurrence et suivre la marche du progrès, d'engager dans des entreprises chaque jour plus vastes, des capitaux plus considérables, et par conséquent de recourir au prêt, il y a, presque toujours, dans une expropriation, des créanciers qui ont un intérêt quelconque à faire valoir.

Ensuite, parce que les exigences croissantes de la vie économique et le développement de la prospérité sociale rendant continuellement nécessaires de nouveaux grands travaux publics, et l'expropriation étant, bien souvent, le seul moyen de faire fléchir l'intérêt privé devant l'intérêt général, et d'obtenir les sacrifices imposés par l'utilité publique, le nombre des expropriations va se multipliant tous les jours.

Enfin, parce que la simplification et la rapidité de la procédure étant la condition et la raison d'être d'un bon système d'expropriation, les droits des créanciers se trouveront fatalement plus exposés en cette matière.

Cependant les surprises à craindre pouvant causer aux créanciers des conséquences d'autant plus dommageables que l'immeuble, objet de l'expropriation, a été plus spécialement affecté à la garantie de leur créance, tous ne présentent pas, au même titre, un intérêt aussi grand et aussi immédiat.

C'est ainsi que les créanciers chirographaires dépourvus de sûretés spéciales, et n'ayant, sur le patrimoine de leur débiteur exproprié qu'un droit général de gage, ne subiront, du fait de l'expropriation, qu'un préjudice sinon peu important, du moins fort indirect. Leur situation, d'ailleurs, est ici la même qu'en droit commun. Ils ont la faculté d'user de l'article 1166 du Code civil pour exercer les droits de leur débiteur, par exemple en demandant la réunion

du jury, et ils peuvent faire opposition au versement de l'indemnité entre les mains de leur débiteur ¹.

Dès lors, comme il n'y a là aucune particularité intéressante à mettre en lumière, nous n'avons pas cru devoir nous attarder à discuter sur le sort de ces créanciers.

Il en est à peu près de même des créanciers antichrésistes.

On sait que l'antichrèse confère au créancier un droit de rétention qui lui assure une situation privilégiée, en lui permettant de retenir son gage, tant qu'il n'a pas été intégralement remboursé de ce qui lui est dû ². On se rappelle aussi que ce créancier n'a pas de droit de suite et que, s'il laisse vendre ou saisir son gage, il retombe au rang de simple chirographaire.

Comme l'exercice du droit de rétention aurait pu mettre obstacle à la prise de possession par l'Administration ³, il était impossible de le maintenir en

1. L'article 1167 du Code civil qui leur permettrait de faire révoquer une convention amiable intervenue entre l'expropriant et leur débiteur paraît au contraire difficilement applicable. Il faudrait, en effet, que l'acte fût entaché de fraude et que l'expropriant fût lui-même complice de cette fraude : ce qui n'est pas supposable.

2. Article 2087 du Code civil.

3. Par *Administration*, nous entendons toutes personnes morales qui exproprient : État, départements, communes, concessionnaires, établissements publics, associations, etc...

matière d'expropriation. Cependant, il n'y avait aucune raison de faire perdre au créancier, avec l'exercice de ce droit, les avantages qu'il lui concède. La justice voulait qu'on lui laissât sur l'indemnité un droit proportionné à celui qu'il avait sur la chose.

Aussi est-ce à ce résultat équitable que tend l'article 18¹ de la loi de 1841, en transportant les droits de l'antichrésiste de l'immeuble sur le prix.

Si nous ajoutons à ces quelques observations que l'antichrésiste ne pourra exercer ses droits que sur l'indemnité telle qu'elle aura été fixée ou acceptée, et n'aura, pour le surplus, quand sa créance est supérieure, qu'un recours contre son débiteur, nous aurons dit à peu près tout ce qui le concerne en la matière².

La situation des créanciers hypothécaires et privilégiés est, au contraire, beaucoup plus complexe et intéressante.

En effet, l'hypothèque étant adhérente à l'immeuble sur lequel elle a été assise, au point de le suivre, tant qu'elle subsiste, dans toutes les mains où il

1. « Les actions en résolution, en revendication, et toutes actions réelles ne pourront arrêter l'expropriation, ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamtants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi. »

2. Cf. en ce qui concerne son rang dans la distribution de l'indemnité, *infra*, p. 161, note 1.

passé, *ejusque ossibus adhaeret ut lepra cuti*, les créanciers qui ont régulièrement pris inscription, se trouvent solidement établis.

Cependant, comme il fallait, afin d'éviter tout recours possible contre l'Administration, dans l'avenir, faire passer, libre de toutes charges, l'immeuble au domaine public, le législateur a été obligé, eu égard aux exigences de la matière de l'expropriation, d'édicter des dispositions spéciales permettant de soustraire l'immeuble à la mainmise de l'hypothèque.

Quelles sont ces dispositions, et quelles conséquences ont-elles pour les créanciers hypothécaires et privilégiés ?

Grâce à elles, ces créanciers sont-ils avertis, en temps utile, de la brusque éviction qui les atteint, pour pouvoir, s'ils ne l'ont fait déjà, prendre toutes mesures nécessaires à la conservation de leurs droits ? Ont-ils, comme en droit commun, si le prix accepté par leur débiteur ne leur paraît pas en rapport avec l'importance de l'immeuble, un moyen quelconque d'en faire arbitrer la valeur ? Comment sont-ils connus de l'Administration ? Et, s'ils doivent assister impuissants à la perte de leur gage, peuvent-ils au moins être assurés, du fait qu'ils sont régulièrement inscrits, que l'indemnité d'expropriation ne leur échappera pas ?

L'intérêt que présentent toutes ces questions en

elles-mêmes au point de vue de la sécurité du crédit public, est, au surplus, rendu d'autant plus vif que les dispositions de la loi de 1841, souvent assez confuses, en ce qui les concerne, ont été diversement interprétées, et ont donné lieu à des controverses très délicates, par suite de leur conflit avec les règles du droit commun, et les dispositions postérieures de la loi du 23 mars 1855.

Il en est ainsi résulté des difficultés nombreuses qui, solutionnées différemment par la doctrine et par la jurisprudence en des décisions quelquefois contradictoires, ont donné lieu, par contre-coup, dans la manière de procéder des expropriants à des pratiques variables, dont les résultats sont, souvent, contraires à l'esprit même de la loi.

Aussi toutes ces questions nous ont-elles amené à penser que la situation des créanciers hypothécaires en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, méritait d'être dégagée des questions générales à propos desquelles elles n'ont été qu'indirectement, et, le plus souvent, insuffisamment solutionnées. Nous nous sommes donc proposé d'en faire l'objet de cette étude, en y apportant un esprit sans doute scrupuleux des principes théoriques, mais principalement soucieux du point de vue pratique où il convient surtout de se placer en pareille matière.

Il y aurait bien eu, également, indépendamment des créanciers hypothécaires, quelques observations

nouvelles à présenter au sujet des créanciers privilégiés et nantis sur les fonds de commerce.

En effet, comme il est peu d'immeubles, dans les villes, où ne soient exploités des fonds de commerce, il ne sera pas rare qu'une expropriation frappera un immeuble abritant un de ces fonds.

Qu'en résultera-t-il, si ce fonds était affecté à la garantie de quelque créance, alors que sa situation était, peut-être, une des raisons de sa prospérité et du crédit accordé, et que son déplacement forcé, du fait de l'expropriation pourra être la cause d'une diminution de sa valeur, mettant par là même en péril la sécurité du gage?

Ces considérations augmentent d'ailleurs d'importance, quand on observe la position qui a été faite aux créanciers privilégiés et nantis par les lois récentes des 17 mars et 1^{er} avril 1909.

Désormais, ces créanciers n'ont plus seulement, comme sous l'empire de la loi du 1^{er} mars 1898 ¹, un simple droit de préférence résultant du rang de leur inscription prise au greffe du tribunal de commerce ² : ils ont encore un véritable droit de suite ³. Leur situation est donc par là rendue privilégiée,

1. Cf. article 2075 du Code civil.

2. Dans le ressort duquel le fonds est exploité. Article 1^{er}, loi du 17 mars 1909.

3. Article 22, loi précitée.

puisqu'elle apporte, étant donné le caractère mobilier des fonds de commerce, une exception au principe « meubles n'ont pas de suite par hypothèque ».

De plus, le législateur a soumis ces créanciers à un régime analogue au régime hypothécaire, en instituant, au cas de vente d'un fonds non affecté aux enchères, la formalité de la purge des inscriptions, et en autorisant une surenchère du dixième ¹.

Il a enfin décidé que dans le cas de déplacement du fonds, les créances inscrites deviennent de plein droit exigibles si le propriétaire n'a pas fait connaître aux créanciers inscrits, quinze jours au moins d'avance, son intention de déplacer le fonds et le nouveau siège qu'il entend lui donner ².

Si l'on considère, en présence de ces dispositions, que l'expropriation d'un immeuble n'entraîne pas l'acquisition du fonds qui s'y trouve exploité, mais uniquement son déplacement, et n'a ainsi pour effet que la résiliation du droit au bail qui constitue l'un des éléments de ce fonds, rien ne paraît s'opposer, en principe, à l'exercice des droits du propriétaire et des créanciers, et empêcher celui-là de continuer à disposer de son fonds, et ceux-ci de toujours pouvoir s'inscrire ³.

1. Articles 22 et 23, loi précitée.

2. Article 13, loi précitée.

3. L'inscription conserve le privilège pendant cinq années (article 26, loi précitée), au lieu de dix ans, en matière ordinaire.

Mais, puisque ces créanciers se trouvent, à l'égal des créanciers hypothécaires, garantis par l'inscription qu'ils ont prise, il pourrait être intéressant de préciser les obligations de l'Administration à leur égard, et par suite leur situation au moment du paiement de l'indemnité.

Malgré l'attrait que présentait cette question, nous avons cru cependant devoir renoncer au désir d'en parler, pour ne pas rompre l'unité de notre sujet, et couper, par des considérations étrangères, l'enchaînement des développements que nous entendions lui donner ¹.

Les créanciers hypothécaires ou privilégiés ² feront donc seuls l'objet de cette étude. Et nous nous proposons, après avoir constaté les atteintes portées à leurs droits par le jugement d'expropriation, ou la convention amiable ³, et montré par quelles dispo-

1. Comme il n'y a, d'ailleurs, *a priori*, aucune raison d'admettre que ces créanciers, non prévus par le législateur de 1841 doivent être mieux traités que les créanciers hypothécaires, spécialement visés, les conclusions auxquelles nous aboutirons pour ceux-ci, permettront de se rendre compte, d'une façon générale, de la situation qui peut en résulter pour eux.

2. Les dispositions de la présente loi, relatives au propriétaire et à leurs créanciers sont applicables à l'usufruitier et à ses créanciers (art. 22, loi du 3 mai 1841).

3. Les conventions amiables, *passées après déclaration d'utilité publique* sont assimilables au jugement d'expropriation et productives des mêmes effets. Cf. déclarations de M. Vivien, garde des Sceaux, et

sitions le législateur a entendu sauvegarder ces droits, d'examiner l'efficacité des dispositions légales au moment du règlement et du paiement des indemnités.

de M. Legrand, commissaire du Roi, *Moniteur* du 8 mai 1840, p. 956.

Cf. également: Cass. req., 3 juillet 1899, D. 1900.1.527 ; Trib. civ, Seine, 17 novembre 1903, *Gaz. Palais*, 1904.1.89; Paris, 15 février 1907. D. 1907.2.55, *Gaz. Palais*, 7 mars 1907.

PREMIÈRE PARTIE

DES EFFETS DU JUGEMENT D'EXPROPRIATION OU DE LA CONVENTION AMIABLE QUI EN TIENT LIEU, RELATIVEMENT AUX CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES OU PRIVILÉGIÉS

CHAPITRE PREMIER

Création d'un système spécial de purge

En droit commun, lorsqu'un propriétaire vend son immeuble, il le transmet avec toutes les charges, notamment avec tous les privilèges et hypothèques qui le grèvent. Cette conséquence résulte de ce double principe que l'hypothèque est un droit réel suivant l'immeuble en quelques mains qu'il passe ¹, et que personne ne peut transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même : *Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* ².

1. Art. 2114 C. civ.

2. Art. 2182 C. civ.

La principale préoccupation d'un acquéreur, s'il veut jouir en toute sécurité de la possession de son immeuble, consiste donc à se mettre à l'abri de tous recours possibles des créanciers.

Pour cela, son premier soin, sitôt la vente régularisée, et avant tout paiement du prix, doit être de faire transcrire son titre, afin de rendre sa propriété opposable à tous ¹, et de s'enquérir des inscriptions qui pourraient frapper l'immeuble, en demandant au conservateur des hypothèques ² de lui en délivrer l'état au jour de cette transcription.

Si cet état est négatif, il peut, en toute sûreté, payer son prix.

S'il est affirmatif, au contraire, la situation devient plus délicate pour l'acquéreur.

En effet, si nonobstant la validité des inscriptions révélées, il se libérait du prix entre les mains de son vendeur, ce paiement ne serait nullement opposable aux créanciers, qui lors de l'exigibilité de leur créance, et devant l'insolvabilité de leur débiteur, pourraient exercer leur action hypothécaire contre lui, en sa qualité de détenteur de leur gage : *Propter rem et occasione rei* ³.

1. Art. 3 et 6 loi du 23 mars 1855.

2. Du ressort dont dépend l'immeuble. Un décret du 27 novembre 1900 rendu en exécution de la loi de finances du 30 mai 1899, art. 13, a remanié les circonscriptions.

3. Art. 2167 C. civ.

Pour sortir de cette situation dangereuse, quatre moyens lui sont possibles : employer son prix de vente à désintéresser tous les créanciers inscrits, se laisser saisir, délaisser ou purger ¹.

Le premier moyen est évidemment le plus rationnel et le plus simple, lorsque le prix de vente est supérieur au montant total des créances inscrites ², car en payant les créanciers hypothécaires l'acquéreur se libère d'autant envers son vendeur. Mais s'il lui est inférieur ? Ce pourrait être en pure perte que l'acquéreur verserait la différence, si l'insolvabilité de l'aliénateur et du débiteur principal rendait par la suite inefficace l'action en garantie ³, et illusoire le bénéfice de la subrogation légale ⁴.

Devant un tel aléa, l'acquéreur peut opter pour le deuxième moyen et laisser aller les poursuites ⁵. Mais il a, quelquefois, tout à craindre pour son crédit, de voir ainsi son nom affiché dans une procédure de saisie, et de subir les désagréments d'une vente aux enchères publiques ⁶.

Pour éviter ces ennuis, il peut encore, s'il le pré-

1. Cf. Planiol, *Traité de Droit civil : Privilèges et hypothèques*, t. 2, n° 3223.

2. Mais seulement de celles exigibles : art. 2168 C. civ.

3. Art. 2178 et 2191 C. civ.

4. Art. 1251, § 2, C. civ.

5. Art. 673 et s., C. proc. civ. Cf. Planiol, *op. cit.*, t. 2, n° 202.

6. Cf. Planiol, *op. cit.* et tome cités, n° 3230.

fère, se résigner à délaisser son immeuble, de telle sorte que les poursuites ne seront plus dirigées contre lui, mais contre un curateur nommé par le tribunal ¹.

Cependant tous ces moyens aboutissent à des résultats fâcheux puisqu'ils laissent l'acquéreur poursuivi dans l'alternative de tout payer ou de perdre son immeuble.

L'institution de la purge permet de remédier à cet état de choses.

Grâce à elle, l'acquéreur peut espérer conserver son immeuble, dans des conditions semblables à celles de la vente ².

Il n'a plus cette fois, en effet, à payer à tous les créanciers, le montant intégral de leur créance, mais seulement à offrir de leur verser la somme représentant, à son avis, la valeur vraie de l'immeuble. Et le plus souvent, cette somme n'est autre que le prix d'acquisition porté au contrat de vente qui doit être notifié en même temps que l'offre aux créanciers.

Si les créanciers acceptent, le prix de l'immeuble est définitivement fixé à leur égard ³ ; et l'acquéreur paie la somme promise à ceux d'entre eux qui sont en rang utile pour la recevoir, ou bien, la dépose à la Caisse des consignations pour leur être distribuée,

1. Art. 2174 C. civ.

2. Cf. Planiol, *op. et tome cités*, n° 3276.

3. Art. 2186 C. civ.

après l'ouverture de la procédure d'ordre ¹, suivant leurs droits de préférence, et sans distinction entre les créances exigibles ou non ².

S'ils n'acceptent pas, ils doivent notifier leur refus à l'acquéreur et déclarer s'engager à porter, lors de l'adjudication, au moins une surenchère du dixième sur la mise à prix ³. En ce dernier cas, pour essayer de conserver son immeuble, l'acquéreur peut se voir, il est vrai, obligé de faire lui-même une nouvelle enchère, et partant d'engager des fonds supérieurs au prix d'acquisition primitivement fixé avec son vendeur ⁴. Il convient cependant de remarquer que cette éventualité se produit assez rarement, lorsque la somme offerte ⁵ est sensiblement égale à la valeur de l'immeuble. En effet, parmi les créanciers, ceux-là seuls sont tentés d'opposer un refus aux offres qui n'arriveraient pas en rang utile pour être colloqués sur cette somme. Or ces créanciers hésitent souvent, dans de telles conditions, à requérir une mise aux enchères publiques, qui risquerait, en ne produisant pas une somme réellement supérieure au prix offert, de ne pas les désintéresser davantage, et

1. Art. 749 et s. C. proc. civ.

2. Art. 2184 C. civ.

3. Art. 2185, § 2, C. civ.

4. Il est vrai qu'il aurait pour le recouvrement de cet excédent l'action en garantie et le bénéfice de la subrogation légale, mais nous avons dit plus haut l'inefficacité souvent réelle de ces deux recours.

5. Et par conséquent la plupart du temps le prix porté au contrat.

qui, finalement ne paierait peut-être même pas le montant de leurs frais engagés.

Indépendamment des hypothèques inscrites qui se trouveront purgées par l'effet de ces formalités, l'immeuble vendu peut être également exposé, un jour, à l'action hypothécaire des créanciers, incapables encore à l'époque de la vente, et comme tels dispensés de prendre inscription ¹. Il fallait donc donner à l'acquéreur un moyen de les faire apparaître, lorsque la possibilité d'une telle action résulte de l'examen de son titre. A cet effet, on a organisé une autre procédure analogue à celle employée quand toutes les hypothèques étaient occultes. L'acquéreur publie son contrat, et le laisse affiché pendant deux mois à l'auditoire du tribunal ². A l'expiration de ce délai, il lève l'état sur purge à la conservation des hypothèques ; si aucune inscription n'a été prise, l'immeuble est désormais libre ³ ; si des inscriptions sont révélées, l'acquéreur procède comme nous l'avons dit plus haut.

Tels sont donc les moyens dont peut disposer l'acquéreur en droit commun ⁴ pour connaître et étein-

1. Art. 2135 C. civ.

2. Art. 2194 C. civ.

3. Art. 2195 C. civ.

4. Nous avons cru utile d'insister un peu longuement sur les diverses formalités du droit commun, car nous nous en servirons de point de comparaison au cours de cette étude, pour mieux faire ressortir les particularités spéciales de la loi du 3 mai 1841.

dre les privilèges et hypothèques qui peuvent grever son immeuble.

Une telle situation aurait-elle été possible pour l'expropriant ?

Il est évident, d'abord, que l'utilité générale nécessitant, d'une manière absolue, l'acquisition de l'immeuble, l'Administration n'aurait pu songer à le délaisser : cette faculté étant, en effet, contraire au but même de l'expropriation.

De même, les inconvénients multiples de la saisie, et son résultat final qui est la dépossession de l'immeuble, rendaient impossible l'usage d'un pareil moyen.

Restaient le paiement intégral des créances inscrites et la purge.

Telle qu'elle fonctionne en droit commun, la purge ¹ ne pouvait être applicable en matière d'expropriation. Outre, en effet, les inconvénients inhérents à la longueur des délais, elle aurait exposé l'Administration à voir la propriété lui échapper par l'effet d'une surenchère.

Elle aurait donc abouti, elle aussi, comme les moyens précédents, à des résultats contraires au but à atteindre.

La dernière ressource, pour l'Administration, aurait

1. Aussi bien des hypothèques soumises à inscription que de celles qui en sont dispensées.

donc été de payer intégralement le montant des créances inscrites : ressource d'autant plus lourde et plus onéreuse pour elle qu'elle n'aurait eu, en aucune circonstance, d'autre manière de procéder.

Toutes ces conséquences étant inadmissibles, le législateur a dû recourir à d'autres règles, susceptibles, tout en sauvegardant les droits des créanciers inscrits, d'aboutir à des résultats plus rapides et compatibles avec l'utilité publique. Pour cela, il a été amené à créer un système spécial de purge applicable à toutes les hypothèques quelles qu'elles soient ¹.

En quoi ce système diffère-t-il du droit commun ?

Sans vouloir entrer dans le détail des questions spéciales que ce système soulève, et dont nous aurons à parler dans les chapitres suivants, nous devons, dès maintenant, en tracer à grands traits les particularités générales.

Remarquons tout d'abord que l'accomplissement des formalités de la purge n'est pas également prescrit en droit commun, et en matière d'expropriation. Tandis que, en effet, dans le premier cas, la purge

1. Art. 15, 16, 17, 18, 19, loi du 3 mai 1841.

Une circulaire du directeur général des Ponts et Chaussées, avait, sous le régime antérieur à la première loi de 1810, tranché la question, en déclarant que l'acquisition d'un fonds par l'État, entraînait *ipso facto* la purge immédiate des hypothèques. (Circ. du 23 juillet 1805.) La solution était trop radicale : le système ne prévalut pas. Cf. *Pandectes françaises, Rép.*, v° *Expropriation*, n° 777.

est absolument facultative pour l'acquéreur qui est seul juge de savoir s'il est opportun, pour lui, d'y recourir, elle est dans le deuxième cas obligatoire pour l'Administration, lorsqu'un jugement d'expropriation est intervenu ¹.

Le Conseil d'État, s'appuyant sur l'article 15 d'une ordonnance du 14 septembre 1822, en avait déjà décidé ainsi en 1837 ² et, lors de la discussion de l'article 16 de la loi du 3 mai 1841, diverses observations ont été présentées, en ce sens, à la Chambre des Pairs ³. Si l'on veut bien, d'ailleurs, lire attentivement cet article 16, dont la forme impérative n'échappera sans doute pas, et le rapprocher de l'article 19, il ne semble pas qu'il puisse y avoir doute sur ce point. Ce dernier article, en effet, tout en déclarant applicables aux conventions amiables les formalités de la purge, autorise l'Administration à ne pas les remplir, quand le prix d'acquisition est inférieur à 500 francs ⁴. Dès lors, quelle utilité aurait-il pu y avoir à édicter pareille restriction, si, en tout état de cause, les conventions amiables ⁵ étant assimilées

1. C. d'État, 31 mars 1869, D. P. 70.3.112.

2. Instruction Régie, 1^{er} août 1837. Cf. Fuzier-Hermann, *Rép. gén. du Droit français*, 1900, v^o *Expropriation*, n^o 1041.

3. Déclaration de MM. Barthe et Persil, séance du 6 mai 1840, *Mon. du 7*, p. 940. Cf. Duvergier, *Collection des lois*, t. 41, p. 144 et 145.

4. Art. 19, § 2, loi du 3 mai 1841.

5. Passées après déclaration d'utilité publique. Cf. *supra*, p. 10, note 3.

au jugement, l'accomplissement des formalités de purge n'avait été que facultatif pour l'expropriant ?

Cette constatation est d'autant plus intéressante à faire, que justement en cette matière où elle est obligatoire, la purge est sans utilité pour produire un des effets principaux qui en résultent en droit commun : l'extinction du droit de suite ¹.

C'est en effet le jugement d'expropriation lui-même, et non pas l'accomplissement des formalités de la purge, qui affranchit l'immeuble de tous les privilèges et hypothèques, et transporte le droit des créanciers sur l'indemnité ². Ce résultat nécessité par le but même de l'expropriation, est ainsi une dérogation formelle au principe rappelé au début de ce chapitre : que la transmission de la propriété s'opère toujours avec toutes les charges qui la grèvent.

Il ne faudrait pas cependant conclure de cet effet restreint de la purge, que son omission ne peut faire courir aucun risque à l'Administration.

1. En droit commun, « l'unique effet que produit la purge par elle-même, est la conversion du droit de suite sur l'immeuble en un droit qui ne porte plus que sur le prix ». Aubry et Rau, *Cours de Droit civil français*, 5^e éd., t. 3, n° 293 bis, p. 828 ; Griolet et Vergé, *Nouveau Code civil annoté*, sous l'article 2181, n° 3.

2. Argument, art. 18, loi du 3 mai 1841 ; Crépon, *Code annoté de l'Expropriation pour cause d'utilité publique*, sous l'article 17, n° 5, et sous l'article 18, n° 1 ; J. G. D. v° *Privilèges et hypothèques*, n° 1305 ; Garsonnet, *Rép. Béquet*, v° *Expropriation*, n° 225.

Sans doute on pourrait être tenté de le croire, quand on observe, qu'en droit commun, le danger que court l'acquéreur, s'il ne purge pas, vient de la présence du droit de suite des créanciers, et que, précisément ici, ce droit se trouve éteint avant et sans la purge. Mais une telle conséquence serait contraire aux principes d'une équité bien entendue, et contraire aussi à l'esprit du législateur de 1844.

Si l'article 19 accorde à l'Administration la faculté de payer, sans purger le prix des acquisitions dont la valeur est inférieure à 500 francs ¹, c'est uniquement pour lui permettre d'éviter les frais et les lenteurs de cette formalité obligatoire, quand les dangers à courir sont insignifiants, par le fait de la modicité du prix de vente ², mais non pour lui concéder l'autorisation légale de frustrer impunément les créanciers.

L'Administration est donc laissée juge, en ces circonstances, de savoir si elle doit ou non profiter de

1. La dispense de purger est accordée aux communes par l'article 1^{er} du décret du 14 juillet 1866. D. P. 66.4.139; et aux présidents des commissions administratives, conseils d'administration des hospices, et autres établissements publics de bienfaisance, par décret du 7 juin 1875. D. P. 76.4.14.

2. En fait, l'expérience a prouvé que l'économie faite sur les frais de purge, dépasse de beaucoup le montant des sommes qui ont dû être payées deux fois. Rapport de M. Dufaure à la Chambre des députés, 13 juin 1840. Cf. *Moniteur* du 20, sup. B.

cette dispense, et, si elle en use, c'est à ses risques et périls ¹.

Les créanciers lésés dans leurs droits, ne pourront pas, évidemment, se servir de l'action hypothécaire puisqu'elle est éteinte, et assigner l'expropriant en sa qualité de détenteur de l'immeuble, mais ils auront une action personnelle qui leur permettra de lui demander réparation du préjudice qui leur est causé ².

Toutefois, bien que personnellement responsable, l'expropriant ne saurait être tenu de payer plus que la valeur de l'immeuble ³, par exemple à acquitter le montant intégral des créances inscrites. Nous avons indiqué les raisons qui motivent cette faveur spéciale : elles subsistent en la circonstance.

L'Administration se retrouvera seulement dans la même situation que si elle ne s'était pas encore li-

1. Crépon, *op. cit.*, sous l'article 19, n° 16. La Cour de cassation s'est d'ailleurs nettement prononcée en ce sens le 23 octobre 1888 en rejetant le pourvoi formé par l'État contre un jugement du tribunal de Remiremont du 9 février 1888, qui avait statué conformément à notre opinion. « Considérant, disait ce jugement, que si l'article 19 dispense l'Administration de remplir les formalités de purge, quand le prix des acquisitions ne dépasse pas 500 francs, c'est sous la réserve des droits des tiers, que, conséquemment, si elle use de cette faculté, c'est à ses risques et périls... » D. 83.1.461. Cf. égal. *ibid.*, rapp. de M. Féraud-Giraud, en note sous cet arrêt.

2. *Pandectes françaises, Expropriation*, n° 790.

3. Comme le serait l'acquéreur de droit commun,

bérée et devra, par conséquent, payer une seconde fois le prix de son acquisition ¹. A cette fin, et pour éviter à nouveau une semblable éventualité, elle procédera immédiatement à la purge, et déposera à la Caisse des consignations, pour être distribué aux créanciers inscrits, selon leur droit de préférence, soit le prix même porté à son contrat, s'ils l'ont accepté, soit l'indemnité fixée par le jury, s'ils ont requis cette fixation ².

De telle sorte que la condition faite aux créanciers sera analogue à celle qui leur aurait été faite, si les formalités de purge avaient été remplies dès le début.

Ils trouveront ainsi, dans l'action personnelle qui leur est donnée à la place du droit de suite éteint, un équivalent aussi efficace, puisque l'Administration étant devenue désormais leur seule débitrice, ils n'auront pas à s'inquiéter de la revente possible de l'immeuble ³, et parce que la solvabilité certaine de l'Administration leur sera une garantie aussi sérieuse que la sûreté réelle qui leur avait été primitivement consentie ⁴.

1. Sauf son recours contre le vendeur. D. R. v° *Expropriation*, nos 366 et 367 ; Garsonnet, R. Béquet, v° *Expropriation*, n° 731.

2. Cf. Crépon, *op. cit.*, sous l'article 19, n° 17.

3. Au cas par exemple où il viendrait à ne pas être utilisé en totalité pour les travaux.

4. Sur les moyens dont disposerait le créancier pour obliger l'Administration à payer une seconde fois le prix de l'immeuble, si elle

Une différence également importante nous frappe, si nous poursuivons la comparaison des deux systèmes de purge.

En droit commun, lorsqu'un vendeur aliène son immeuble, le contrat qu'il passe contient presque toujours — toujours dans les contrats notariés — le plus exactement possible, l'origine de propriété de cet immeuble, c'est-à-dire qu'il indique la suite successive des propriétaires. La purge, lorsqu'elle est opérée, peut donc être poursuivie normalement contre tous les anciens propriétaires, puisqu'il suffira à l'acquéreur de requérir sur eux l'état des inscriptions, pour connaître les créanciers qui pourraient avoir, de leur chef, action sur l'immeuble.

Dans le cas d'expropriation, au contraire, le jugement ne relate aucune origine de propriété ¹.

Bien plus, le propriétaire indiqué, n'est même pas toujours le véritable propriétaire, si celui-ci n'a pas eu soin, lors de son acquisition, de faire muter sur la matrice cadastrale, la propriété en son nom, ou s'il n'est pas intervenu pendant l'enquête. En effet,

s'y refusait, malgré sa condamnation, cf. l'étude très intéressante de M. A. Defert sur « l'Exécution des jugements, à l'égard des personnes morales du droit administratif ». Thèse, 1910.

1. Rien ne paraît, non plus, obliger l'expropriant à en faire mention dans les contrats amiables. Cf. Delalleau, Jousselin et Rendu, *Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, 7^e éd., t. 2, p. 35 ; Fuzier-Hermann, *op. et loc. cit.*, n^o 546.

de toutes les dispositions de la loi de 1841, il ressort bien nettement que la procédure de l'expropriation est uniquement suivie *contre le propriétaire inscrit à la matrice des rôles* et que cette indication est la seule que l'Administration soit tenue de connaître. « Le plan parcellaire, dit l'article 5 de la loi, doit « être indicatif des noms de chaque propriétaire « tels « qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles »... Et, comme l'arrêté de cessibilité du préfet, et le jugement rendu par le tribunal doivent être conformes aux indications du plan, il en résulte, qu'à moins d'intervention contraire, ces noms sont les seuls qui y figurent ¹.

Le législateur a voulu tenir compte de l'impossibilité où pourrait se trouver l'expropriant d'obtenir des renseignements complets et précis, et dans un but de simplification et d'accélération, il a admis ce principe qui est reconnu par tous les auteurs ², et

1. Les noms à porter au jugement doivent être exactement ceux figurant à la matrice, au moment où le jugement est rendu. Cf. Crépon, *op. cit.*, sous l'article 14, n° 67 ; et Daffry de la Monnoye, *Théorie et pratique de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, t. 1, p. 125. D'où l'utilité d'une soigneuse vérification. Dans ce but la Direction des contributions directes a accordé des faveurs toutes spéciales, notamment aux agents des compagnies de chemins de fer. (Instruction de la Direction générale, des 12 janvier et 9 mai 1900.)

2. Cf. not. Crépon, *op. cit.*, sous l'article 5, n°s 1 et 3, et sous l'article 14, n° 574 ; Delalleau, Jouselin et Perin, *op. cit.*, t. 1, p. 73 et 133,

que la jurisprudence a eu l'occasion d'appliquer dans une foule d'arrêts ¹.

Comment, dès lors, l'Administration pourra-t-elle connaître les créanciers des précédents propriétaires — et parfois même du propriétaire réel lui-même — si l'on veut bien remarquer que nous n'avons pas en France le système hypothécaire de l'Allemagne, et que les registres des conservateurs sont uniquement tenus par noms de personnes ² ? Et cependant il n'en est pas moins admis par la généralité des auteurs ³ que la purge des privilèges et hypothèques est complète à l'égard de tous les créanciers.

Bornons-nous, pour l'instant, à cette constatation et réservons-nous de tirer plus tard ⁴ les conséquences d'un tel système.

et t. II, p. 35 ; Daffry de la Monnoye, *op. cit.*, t. 1, p. 123 ; Garsonnet, *op. cit.*, n° 138 ; De Peyronny et Delamarre, *Commentaire des lois d'expropriation*, n° 144 ; Fuzier-Hermann, *op. et loc. cit.*, n°s 760 et 894 ; D. R. v° *Expropriation*, n°s 110 et 347 ; et D. S. *eod verbo*, n°s 64 et 139.

1. Cass. rej., 4 août 1880. D. 81.1.479, S. 81.1.38 ; Cass., 15 janvier 1884, S. 86.1.480 ; Cass., 15 nov. 1892, P. 94, 211 ; Cass. civ., 15 juillet 1901, S. 1901.1.528 ; Cass. civ., 2 mai 1904, S. 1905.1.294, *Gaz. Palais*, 1904.1.748, *Gaz. Trib.*, 8 sept. 1904, *Le Droit*, 17 septembre 1904.

2. Cf. Planiol, *op. cit.*, t. 1, n° 2635 ; t. 2, n°s 2696, 2946.

3. Cf. auteurs précités ; et notamment Fuzier-Hermann, *op. et loc. cit.*, n° 1065.

4. Cf. II^e partie, chap. II, p. 117.

Comment l'Administration va-t-elle, maintenant, procéder vis-à-vis des créanciers qui lui seront révélés ?

Nous avons vu qu'en droit commun l'acquéreur notifiait son contrat à ces créanciers, en offrant de leur payer le prix représentant, à son avis, la valeur de l'immeuble¹. De même, sous l'empire de la loi du 7 juillet 1833², l'expropriant devait notifier à tous les créanciers inscrits, les offres faites au détenteur de leur gage, ou, en cas de convention amiable, l'indemnité acceptée par ce dernier. Mais toujours dans un but de simplification³, le législateur de 1841 a supprimé les notifications aux créanciers inscrits.

La garantie de ces créanciers a donc diminué d'autant, puisqu'ils ne peuvent plus compter sur le fait seul de leur inscription pour être avertis de la procédure d'expropriation et sont réduits à l'apprendre par la publicité qui lui est donnée.

C'est une nouvelle considération qui a son importance, si l'on songe que la purge a pour objet d'atteindre les créanciers, et que ces créanciers, par suite d'éloignement, ou de toute autre cause, pour-

1. Cette notification prescrite par l'article 2183, est une condition indispensable de la purge. Aubry et Rau, *op. cit.*, t. 3, n° 294.

2. Articles 23 et 28.

3. Rapport de M. Dufaure.

ront l'ignorer, faute d'avoir été touchés individuellement ¹.

Nous avons dit aussi, qu'en droit commun, les créanciers, par le fait seul qu'ils sont inscrits, peuvent requérir la vente de l'immeuble aux enchères publiques, s'ils estiment que l'offre à eux faite est insuffisante.

Ce droit, nous l'avons vu, étant incompatible avec le but de l'expropriation, a été remplacé par la faculté, pour les créanciers, de demander la fixation de l'indemnité par le jury ².

Nous aurons à examiner plus loin ³ les conditions qu'ils ont à remplir ; et si, notamment, le fait seul d'avoir pris inscription, est également suffisant pour l'exercice de ce droit.

Mais, tandis qu'en droit commun, dès l'exigibilité

1. Il est intéressant de remarquer que sous l'empire de la loi de 1833, la situation des créanciers était tout au contraire meilleure en matière d'expropriation qu'en droit commun, au point de vue de ces notifications. En effet, les articles 23 et 28 de cette loi prescrivaient la notification à tous les créanciers inscrits, qu'ils soient inscrits avant la transcription du jugement, ou dans la quinzaine suivante (art. 17, dite loi), tandis qu'au contraire l'article 835 (C. proc. civ.), en vigueur à cette époque, n'obligeait le tiers acquéreur à ne notifier son contrat, en cas de purge, qu'aux créanciers inscrits avant la transcription, non à ceux inscrits dans la quinzaine suivante (art. 834, C. pr. civ.). Cf. *D. S. v° Privilèges et hypothèques*, n° 981.

2. Article 17, § 3, loi du 3 mai 1841.

3. *Infra*, p. 100.

de sa dette, et trente jours après une sommation d'avoir à payer ou délaisser adressée au tiers détenteur et restée sans effet, le créancier peut requérir la mise aux enchères de l'immeuble ¹, en matière d'expropriation, si l'Administration néglige de provoquer la réunion du jury, il est obligé d'attendre l'expiration d'un délai de six mois du jour du jugement pour agir. C'est en effet seulement à l'expiration de ce délai que l'article 55 de la loi de 1841 concède aux parties la faculté de poursuivre elles-mêmes la fixation de l'indemnité par le jury : faculté qui ne peut être évidemment refusée aux créanciers, et que ceux-ci peuvent exercer, non seulement du chef de leur débiteur, par application de l'article 1166 du Code civil, mais encore, croyons-nous, de leur propre chef, les termes du paragraphe 3, article 17, étant tout à fait précis, et ne comportant, semble-t-il, aucune restriction ².

De sorte que, cette fois, les créanciers n'ont plus à souffrir, comme dans toute la procédure d'expro-

1. Article 2169 C. civ.

2. « Les créanciers n'auront, dans aucun cas, la faculté de surenchérir, mais ils pourront exiger que l'indemnité soit fixée conformément au titre IV » article 17, § 3.

Il convient de faire remarquer que le droit dont nous venons de parler, est tout différent de celui que peuvent exercer les créanciers, au cas où un contrat amiable étant intervenu, ils ne veulent pas se contenter du prix accepté par leur débiteur exproprié. Cf. sur ce point, *infra*, p. 100.

priation, d'une réduction des délais de droit commun nécessitée par l'utilité publique, mais, tout au contraire d'une augmentation de ces délais, dont la seule raison, semble-t-il, est l'intérêt de l'Administration.

Enfin, en matière ordinaire, les créanciers qui requièrent la mise aux enchères, doivent prendre l'engagement de faire au moins une surenchère du dixième, lors de l'adjudication. Ils ont ainsi, au cas où d'autres enchères ne se produisent pas, à supporter les conséquences de leurs imprudentes exigences.

En matière d'expropriation, le législateur a décidé que les créanciers seront condamnés aux dépens, si l'allocation du jury est inférieure à leur demande¹.

Verra-t-on là une petite analogie destinée à ralentir et à empêcher, dans l'un et l'autre cas, les prétentions parfois irréfléchies des créanciers ?

1. Si l'allocation du jury est égale à l'offre de l'Administration, les créanciers seront condamnés à la totalité des dépens ; si elle est égale à leur demande, c'est l'Administration qui en supportera toute la charge ; si elle est à la fois supérieure à l'offre et inférieure à la demande, les dépens seront partagés proportionnellement aux différences (art. 40 loi du 3 mai 1841). Cette proportion peut s'établir d'après l'équation suivante : soit A la différence entre la demande du créancier et les offres notifiées par l'Administration, B la différence entre l'allocation du jury et les offres notifiées, C la différence entre la demande du créancier et l'allocation du jury, la proportion sera : au compte de l'Administration $\frac{B}{A}$, au compte du créancier $\frac{C}{A}$.

Telles sont les considérations générales que nous avons cru bon d'indiquer avant d'entrer dans le détail des questions spéciales que soulève le système de purge organisé par la loi du 3 mai 1844.

CHAPITRE II

Constitution et inscription de l'hypothèque

Lorsque l'expropriation a été prononcée par le Tribunal ¹ et que les formalités de publication ont été remplies ² la loi du 3 mai 1841 prescrit à l'Administration de faire immédiatement transcrire le jugement ³ à la Conservation des hypothèques de l'arrondissement ⁴ et donne aux créanciers, à compter de cette transcription, un dernier délai de quin-

1. Les créanciers hypothécaires ont la faculté de se pourvoir en cassation contre le jugement (art. 20 loi du 3 mai 1841), mais seulement du chef de leur débiteur exproprié par application de l'article 1166 C. civ. Cf. *D. R. v^o Expropriation*, n^o 280; *D. S. eodem verbo*, n^o 173.

2. Article 15, loi précitée. Les formalités consistent dans la publication à son de trompe ou de caisse; l'affichage tant à la porte principale de l'église qu'à celle de la mairie de la commune de la situation des biens; insertion dans l'un des journaux de l'arrondissement, ou s'il n'en existe aucun dans l'un de ceux du département. (Cf. art. 6 loi précitée); et la notification aux parties intéressées.

3. Ou la cession amiable, qui en tient lieu (art. 19, § 1, loi précitée).

4. Article 16 loi précitée.

zaine pour inscrire leurs privilèges et hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales ¹.

Ces dispositions ont donné lieu à de nombreuses controverses depuis la promulgation de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription.

Avant la mise en vigueur de cette dernière loi, tous les juristes s'accordaient à reconnaître que le jugement d'expropriation et la convention amiable qui en tient lieu transmettaient *ipso facto* la propriété à l'Administration ² et la rendaient opposable à tous du jour même où ils étaient intervenus, nonobstant l'absence de transcription dont le seul but était de faire courir le délai de quinzaine octroyé aux créanciers pour s'inscrire.

Mais lorsque la loi du 23 mars 1855 eut décidé que la transcription était la condition nécessaire du transfert de la propriété à l'égard des tiers, on se demanda si le jugement d'expropriation et la convention amiable ne tombaient pas sous le coup de ses dispositions.

L'application de cette loi en matière d'expropriation entraînerait pour les créanciers une double conséquence.

D'une part la possibilité pour eux de se faire con-

1. Art. 17 loi précitée.

2. Cf. de Caudaveine et Thery, *Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, nos 132, et suivants. *D. R. v. Expropriation*, n° 325 et 330 ; Delalleau, *op. cit.* 2° édit., n° 363.

sentir une hypothèque sur un immeuble compris dans une expropriation, subsisterait, même une fois le jugement rendu ou le contrat régularisé, tant qu'ils n'auraient pas été transcrits.

Mais, d'autre part, ils perdraient le bénéfice de l'article 17, § 1, et ne pourraient plus utilement s'inscrire, dès que la transcription aurait été opérée ¹.

D'aussi graves conséquences ne seraient pas sans modifier profondément tout le système de l'expropriation. Aussi comprend-t-on que cette question ait été passionnément discutée par tant de savants auteurs qui ont apporté dans la controverse avec toute l'autorité de leur savoir, toute la précision de leurs arguments.

Les uns, et ce sont de beaucoup les plus nombreux, ont soutenu que la loi de 1855 n'avait par aucune de ses dispositions, dérogé à la loi toute spéciale du 3 mai 1841. Parmi eux, nous citerons, en première ligne M. le premier Président Troplong ² et M. le professeur Cabantous ³.

1. Nous laissons de côté, pour le moment, une troisième conséquence relative au concours des créanciers et à leurs droits de préférence. Nous en parlerons *infra*, p. 156.

2. Commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, p. 131 et n° 374, p. 312 et 313.

3. *Revue critique*, 1855, t. 7, p. 92 et 93. Cf. également : Rivière et Huguet, *Questions sur la transcription*, p. 254, n° 353 ; Bressolles, *Exposé des règles de droit civil sur la transcription*, n° 87 ; Ducruet, *Étude sur la transcription*, n° 8 ; Sellier, *Commentaire de la loi de 1855*

D'autres, notamment MM. Flandin ¹ et Dalloz ² ont enseigné que si la loi de 1855 n'avait, en aucune façon, modifié la loi de 1841 relativement au transfert de la propriété, elle avait par contre abrogé le délai de quinzaine prévu à l'article 17 de cette dernière loi.

Enfin, M. Mourlon paraît avoir été le seul à soutenir une opinion opposée à tous ces auteurs et à admettre, en matière d'expropriation, l'application intégrale de la loi du 23 mars 1855 ³.

Ses déductions très sûres et son argumentation très serrée nous auraient peut-être incité à nous ranger à son avis, si son système n'avait été victorieusement réfuté, selon nous, par M. Bauny de Recy, dans une monographie très savamment documentée ⁴.

D'ailleurs, l'opinion générale et la jurisprudence elle-même semblent bien fixées maintenant dans le sens contraire à l'avis de M. Mourlon.

Avant d'indiquer quels sont les arguments et les

sur la transcription, n° 268 ; Cotelle, *Droit administratif*, t. 2, p. 454 et suivantes ; Lechallas, *Droit administratif*, t. 1 ; Batbie, *Droit administratif*, t. 7, n° 61, p. 50 ; Gauthier, *Transcription*, n° 19 ; Daffry de la Monnoye, *op. cit.*, t. 1, p. 203 ; t. 2, p. 45.

1. *De la transcription*, t. 1, n° 599.

2. R. v° *Transcription*, n° 380.

3. *Transcription*, n° 88. Mourlon est ainsi revenu sur la première opinion qu'il avait émise dès la promulgation de la loi de 1855 dans l'examen critique du commentaire de M. Troplong sur les privilèges et hypothèques.

4. *France judiciaire*, 1876, t. 1, p. 409.

considérations qui ont été présentés, de part et d'autre, nous croyons utile, pour éclairer la discussion, de rappeler l'état du droit commun lors de la promulgation de la loi du 3 mai 1844.

On se souvient que la transcription, créée sous le Directoire par la loi du 11 brumaire an VII, avait été rejetée par les rédacteurs du Code civil ¹. Dès lors, comme elle n'était plus nécessaire pour rendre les actes d'aliénation opposables aux tiers, elle était très rarement opérée. L'administration de l'Enregistrement, dont les recettes diminuaient d'autant, s'émut de cet état de choses, et, après s'être vainement efforcée de rétablir la pratique de la transcription, réussit à faire insérer, dans le Code de procédure alors en préparation, les articles 834 et 835.

Ces articles n'ayant été abrogés que par la loi du 23 mars 1855 étaient donc en vigueur lors de la promulgation de la loi de 1844.

Leur but n'était pas de rendre, comme l'ancienne loi de brumaire an VII, la transcription obligatoire pour transférer la propriété à l'égard des tiers, mais de parer aux inconvénients que les aliénations tenues secrètes pouvaient avoir pour les créanciers en arrêtant par elles-mêmes le cours des inscriptions. Ces articles donnaient donc aux créanciers la faculté de s'inscrire, même après que l'acte d'aliénation avait

1. Notamment par Malleville et Tronchet.

acquis date certaine, tant qu'il n'avait pas été transcrit, et même encore quinze jours après cette transcription.

Par suite, ce n'était plus le contrat lui-même, mais sa transcription, ou plus exactement l'expiration de la quinzaine suivante qui arrêta définitivement le cours des inscriptions.

Telle est la conséquence que certains auteurs¹ paraissent n'avoir pas aperçu bien nettement quand ils disent qu'à l'époque où fut promulguée la loi de 1841, « la transcription n'était nécessaire ni pour rendre la transmission de la propriété opposable à tous, ni pour arrêter le cours des inscriptions ».

Nous pouvons donc dire que la loi de 1841 reproduisait presque littéralement les règles de droit commun en vigueur lors de sa promulgation, notamment celles concernant le transfert de la propriété indépendamment de toute transcription, et le délai de quinzaine octroyé aux créanciers pour s'inscrire².

Le droit commun ayant changé sur ces deux points, depuis la loi de 1855, la loi de 1841 s'est-elle trouvée du même coup modifiée ?

1. Cf. not. : *Pandectes françaises*, v° *Expropriation*, n° 780 ; et Bau-ny de Recy, *op. cit.*, p. 410.

2. Remarquons, cependant que la transcription obligatoire en matière d'expropriation, n'était que facultative en droit commun. Cf. *supra*, p. 20.

§ 1. — Quand cesse pour les créanciers la possibilité de se faire consentir hypothèque sur un immeuble exproprié.

En ce qui concerne la première question du transfert de la propriété on a fait valoir de part et d'autre des arguments de texte et des considérations générales tirées de l'esprit des deux lois.

Une règle incontestable, a-t-on dit, tout d'abord, doit dominer toute la discussion, c'est qu'à moins de dispositions exceptionnelles, les lois générales ne dérogent pas aux lois spéciales *legi speciali per generalem non derogatur*, et qu'une loi ne peut être abrogée par une autre, par simple voie d'analogie. Or, on ne trouve dans la loi de 1855 aucune disposition qui vise particulièrement la loi de 1841 et puisse être considérée comme une abrogation totale ou partielle de cette loi. Tout au contraire, lors de la discussion de la loi de 1855 ¹, MM. les commissaires du Gouvernement et M. Casabianca, rapporteur, ont formellement déclaré qu'il n'était nullement dérogé à la loi du 3 mai 1841 « loi toute « spéciale qui, par sa nature et par son but, reste en « dehors du nouveau droit commun ».

Sans doute, il ne convient pas d'attacher une va-

1. Séance de la commission du Sénat du 8 mars 1855.

leur officielle et légale à de semblables déclarations, cependant elles témoignent nettement de l'opinion du législateur sur la question.

Sans s'attarder à ces objections de principe, et sans les réfuter d'ailleurs directement, on a soutenu que l'analyse grammaticale des termes mêmes de la loi de 1855 permettent, tout au contraire, de penser que leur portée est générale et vise, par conséquent, la matière de l'expropriation.

M. Ducruet ¹ n'a pas admis une aussi large interprétation des termes de la loi de 1855, il estime, au contraire, que les cas prévus par ces articles sont essentiellement limitatifs. La preuve en est, dit-il, que Duclos, l'un des membres du corps législatif, avait demandé, en faisant ressortir les inconvénients des nomenclatures, que cette loi posât des principes généraux. Or, malgré ces observations, la rédaction fut adoptée avec la pensée d'exclure tous actes qui ne seraient pas formellement désignés.

Qu'importe, a-t-on répondu, ces vagues déclarations ? Ne doit-on pas admettre, en effet, que le paragraphe 4 de l'article 1^{er} qui parle des jugements d'adjudication s'applique, par là même, à tout jugement translatif de propriété, et, par conséquent au jugement d'expropriation ?

M. Cabantous a très justement repoussé cette opi-

1. *Op. et loc. cit.*

nion en démontrant que les règles du langage, les formes de la procédure et les principes élémentaires du droit s'opposent à une semblable assimilation ¹. C'est ainsi que les jugements d'adjudication ne mettent en cause que des droits particuliers, tandis que le jugement d'expropriation fait fléchir l'utilité privée devant l'utilité générale, et, en transmettant la chose au domaine public, la rend impropre à l'assiette des possessions particulières ².

M. Mourlon a, d'ailleurs, reconnu lui-même la valeur de ces observations et a renoncé au bénéfice du paragraphe 4 article 1^{er}, mais il s'est efforcé de faire prévaloir sa théorie, en argumentant du paragraphe 1^{er} de ce même article.

« Remarquez, a-t-il dit, combien générale cette expression *tout acte*. Au lieu d'employer les mots de « contrat ou convention, le législateur a déposé sa « pensée dans des expressions exclusives de toute limitation. Cet article vise ainsi tous les actes autres « que ceux, objet d'une disposition particulière, par « conséquent les expropriations puisqu'elles ne font « l'objet d'aucune disposition spéciale » « si d'ailleurs, « ajoute M. Mourlon, nous avons tort quant au juge-

1. *Op. et loc. cit.*, p. 92.

2. Il empêche, par conséquent, l'acquisition par un particulier de nouveaux droits sur l'immeuble exproprié. Opinion de M. Suin, conseiller d'État, émise au Sénat au nom du Gouvernement, et rapportée par M. Troplong, *op. cit.*, p. 131.

« ment, nous aurions certainement raison quant aux
« cessions amiables qui sont de véritables contrats
« volontaires n'ayant aucune ressemblance avec le
« jugement. En auraient-ils d'ailleurs que cette objec-
« tion serait peu embarrassante. En effet, la justice
« n'intervient entre l'État et les particuliers qu'au cas
« où les parties ne sont pas parvenues à s'entendre
« sur le paiement du prix. Elles contractent ainsi, par
« son intermédiaire, comme un vendeur et un ache-
« teur, par l'intermédiaire d'un mandataire. Dès lors,
« on peut dire que les jugements d'expropriation
« constituent, juridiquement parlant, de véritables
« traités, des contrats proprement dits. »

Ces déductions ne nous paraissent pas admissibles. Nous croyons plus juste, sans nier le sens large de l'expression *tout acte*, d'admettre avec M. Cabantous que le paragraphe 1^{er} article 1^{er} ne vise que les aliénations contractuelles et volontaires, et ne s'applique, par conséquent, ni au jugement ni à la convention amiable, actes qui excluent, en tout ou en partie, le consentement du propriétaire ¹.

En cas de convention amiable d'abord, il ne peut paraître douteux pour personne que, si le propriétaire cède sa chose, c'est le plus souvent par contrainte, sous le coup de la nécessité légale. Ce qui est volontaire, ce n'est pas la cession forcée et mo-

1. Cf. Ducruet, *op. et loc. cit.*

tivée par la déclaration d'utilité publique, mais uniquement l'accord sur le prix. De même, en cas de jugement, il ne s'agit pas seulement d'un manque d'entente sur le montant de l'indemnité, mais sur la cession elle-même.

Aussi ne nous paraît-il pas admissible de considérer, avec M. Mourlon, comme un mandataire la justice qui prononce l'expropriation. On sait, en effet, que le mandataire ne peut recevoir du mandant plus de pouvoir que celui-ci n'en a lui-même. L'Administration ne pourrait donc donner à la justice mandat de prononcer l'expropriation, puisqu'elle-même n'a pas ce pouvoir. Il aurait pu paraître plus juste de parler de compromis : le propriétaire et l'Administration s'en remettant aux tribunaux d'abord, et au jury d'expropriation ensuite, du soin de trancher leur différend. Mais quel singulier compromis qu'une telle convention intervenue entre deux parties dont l'une n'entend, d'ailleurs, nullement s'en remettre à qui que ce soit du soin de la dépouiller, et dont l'autre serait toujours sûre d'obtenir satisfaction.

Au surplus, il convient de remarquer que ce serait alors en qualité d'acte translatif de propriété qu'on appliquerait au jugement d'expropriation les dispositions de l'article 1^{er} § 1^{er} de la loi de 1855. Or comme l'a fort justement remarqué M. Sellier ¹, par

1. *Op. et loc. cit.*

sa nature ce jugement est bien moins translatif qu'extinctif de toute propriété privée ¹.

Nous ne croyons donc pas qu'on doive faire rentrer ni le jugement d'expropriation, ni la convention amiable passée après déclaration d'utilité publique dans la catégorie des actes prévus par le paragraphe 1^{er} article 1^{er} de même que nous avons démontré l'impossibilité de les comprendre dans le paragraphe 4 du même article.

D'ailleurs, en adoptant l'opinion contraire à la nôtre, on aboutit incontestablement à des résultats tout à fait inutiles, et ce qui est plus grave, inadmissibles.

On aboutit à des résultats inutiles. Il suffit, en effet, de réfléchir que si la loi de 1855 a rétabli la transcription, c'est principalement dans un but de publicité, pour que les tiers puissent avoir connaissance des mutations de propriété. Or la loi de 1841 avait déjà pourvu, dans les plus larges proportions, à ce besoin de publicité. Et comme le remarque avec justesse M. Bressolles, c'est précisément parce que la transcription figure dans ces conditions de publicité que nous n'appliquons pas la loi de 1855.

Que cette publicité soit, à certains égards, incomplète, nous l'admettons facilement avec M. Mourlon, mais si nous nous permettons de critiquer ainsi la

1. Cf. également Béquet, *op. et loc. cit.*, p. 271, n° 230.

loi, nous ne nous croyons nullement le droit de la refaire.

On aboutit aussi, disions-nous, à des résultats inadmissibles. Car, si le défaut de transcription laissait à l'exproprié le droit de disposer valablement de sa chose, et par conséquent de l'hypothéquer, on arriverait à ce résultat étrange que le jugement d'expropriation, opposable à tous ceux, quels qu'ils soient, qui ont acquis des droits sur l'immeuble avant qu'il fût rendu, serait nul et non avenu à l'égard justement de ceux-là dont le titre est postérieur à la transmission de propriété.

L'Administration serait donc dans l'obligation de procéder directement contre eux par une expropriation nouvelle.

Nullement, répond M. Mourlon, car ces tiers ne peuvent avoir plus de droits que ceux qui en ont acquis antérieurement au jugement. Le prix d'adjudication devra seulement être affecté, par préférence, à tous ceux qui, ayant acquis des droits réels sur l'immeuble, soit avant, soit même après l'expropriation, ont eu soin de les conserver, en procédant, en temps utile, à la transcription de leur titre.

M. Bauny de Recy a parfaitement réfuté M. Mourlon sur ce point : « Pourquoi, dit-il, cette transformation de la propriété en créance, quand, d'après la loi « de 1855, l'acquéreur peut tenir pour non existante, « toute vente transcrite après la sienne ? Parce que cet

« acquéreur se trouve ici en présence non d'une
« vente, mais d'une expropriation ? C'est donc que
« l'expropriation lui est aussi bien opposable qu'à
« tous les autres intéressés... que l'acquéreur sou-
« tient, s'il le peut, que l'expropriation est pour lui
« non avenue, mais qu'il ne vienne pas réclamer, en
« même temps, l'indemnité, car en réclamant l'indem-
« nité, il excipe du jugement d'expropriation, il recon-
« naît, par conséquent, que l'Administration était
« déjà propriétaire à l'époque où il a acheté, il avoue
« donc qu'il a acquis d'un faux propriétaire ¹. »

Une deuxième conséquence serait également inadmissible et amènerait une perturbation complète dans le système de la loi de 1844.

Aux termes de l'article 21 de cette loi, divers intéressés, et notamment les locataires, les titulaires de droits de servitude, d'usage, d'habitation, ne peuvent réclamer d'indemnité contre l'expropriant que s'ils ont été dénoncés par le propriétaire ou se sont fait connaître eux-mêmes en temps utile. Les baux de dix-huit ans, et les actes constitutifs de ces divers droits devant être aujourd'hui transcrits pour être opposables à tous ², la situation de ces intéressés ne dépendrait donc plus, en matière d'expro-

1. Cf. également : *Dictionnaire des droits d'enregistrement* 1880, V^o *Expropriation*, p. 389.

2. Art. 2, §§ 1 et 4, et art. 3, loi du 23 mars 1855.

priation, de la seule notification prescrite par l'article 21.

Car de deux choses l'une : ou ils auraient régulièrement fait transcrire leur titre, auquel cas ils conserveraient leurs droits, malgré l'absence de notification, ou ils ne l'auraient pas fait transcrire, et seraient alors déchus de tout droit à indemnité, bien qu'ils se soient fait régulièrement connaître ¹.

Ces contradictions sont la preuve manifeste que l'on se trouve, en matière d'expropriation, en dehors des règles générales, car il serait invraisemblable que les auteurs de la loi de 1855 aient voulu modifier, sans en rien dire explicitement, l'état de choses existant sur un point aussi étranger à l'objet de cette loi.

Nous croyons donc avec la majorité des auteurs qu'aujourd'hui, comme avant la loi de 1855, le transfert de la propriété a lieu à l'égard de tous du jour même du jugement ou de la convention amiable, indépendamment de toute transcription.

La jurisprudence a, d'ailleurs, eu l'occasion de rendre plusieurs décisions en ce sens ², et récemment encore, le tribunal civil de Dax jugeait : « que le défaut de transcription de la convention amiable tenant lieu de jugement n'est nullement opposable

1. Cf. Béquet, *op. cit.*, v° *Expropriation*, n° 229, p. 271.

2. Cass., 16 avril 1862, D. 62.1.300; S. 62.1.721; Tribunal civil de Rouen, 2 mars 1899. D. 99.2.285.

« par les tiers, l'acte étant parfait du jour même où il a acquis date certaine ¹. »

Il en résulte, dès lors, pour les créanciers ² cette conséquence importante, qu'aujourd'hui comme avant 1855, ils ne peuvent se faire consentir par leur débiteur une hypothèque sur un immeuble exproprié postérieurement au jugement ou à la convention amiable alors même qu'ils n'ont pas été transcrits, et que ceux d'entre eux qui, postérieurement au jugement, auraient acquis une hypothèque judiciaire ne pourraient prétendre partager l'indemnité par voie d'ordre, mais seulement par contribution ³.

1. Trib. civ. de Dax, 24 décembre 1903. *Gaz. Palais*, 1904.1.491.

« Attendu qu'il est généralement admis en doctrine et en jurisprudence que les dispositions de la loi de 1855 qui a subordonné à la formalité de la transcription, l'effet des actes translatifs de propriété à l'égard des tiers, ne reçoit pas son application dans la matière spéciale qui fait l'objet de la loi du 3 mai 1841 ; que l'on a considéré avec raison que les nombreuses formalités dont est entourée l'expropriation, qu'elle soit prononcée par jugement, conformément à l'article 14 de la loi de 1841 ou qu'elle soit le résultat de conventions amiables dont la validité est reconnue par l'article 19 de la loi, lui donnent une publicité suffisante pour avertir les tiers de l'aliénation forcée à laquelle doit se soumettre le propriétaire dans un intérêt d'ordre général supérieur. »

2. L'art. 17, § 1 de la loi de 1833 portait « les privilèges et hypothèques antérieurs au jugement... ». Ces mots n'ont disparu dans la loi de 1841 que parce qu'ils ont été considérés comme inutiles. Observation à la Chambre de M. Dussolier. Cf. Crépon, *op. cit.*, sous l'art. 17, n° 1.

3. Art. 2218 C. civ. ; 656 et suiv. et 749 et suiv. C. proc. civ. Cf.

§ 2. — Délai accordé aux créanciers
pour prendre inscription.

La deuxième question qui s'est posée a été celle de savoir si l'article 6 de la loi de 1855 qui a abrogé les articles 834 et 835 du Code de procédure civile, aux termes desquels les créanciers avaient encore après la transcription de l'acte d'aliénation volontaire quinze jours pour s'inscrire, a aboli, du même coup, l'article 17 de la loi de 1841 qui prévoit ce même délai de quinzaine ; et si, par conséquent, aujourd'hui les créanciers sont déchus du droit de prendre inscription du jour même de la transcription du jugement ou de la convention amiable.

Il est vraisemblable, nous le reconnaissons volontiers avec M. Mourlon, que le législateur s'est inspiré, dans cet article 17, des dépositions des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, car il paraît tout naturel qu'il ait appliqué, dans ce cas spécial, des règles qui répondaient aux besoins particuliers auxquels il avait à pourvoir. Mais nous ne croyons pas qu'on puisse déduire de là que l'abrogation des uns ait entraîné l'abrogation de l'autre. Il aurait fallu, pour admettre une telle conséquence, que la loi de 1841

Delalleau, *op. cit.*, 7^e édition, t. 1, n^o 274. Trib. Seine, 8 décembre 1885, *Le Droit*, 14 janvier 1886 ; trib. St.-Lô, 30 janvier 1889, *Le Droit*, 1^{er} avril 1889.

se référât purement et simplement à l'article 834 du Code de procédure civile, ce qu'elle n'a pas fait. Tout au contraire, elle a statué directement ; ses dispositions s'enchaînent et forment un tout homogène inspiré par une pensée unique et commune.

De même, dans le système de la loi de 1855, l'article 6 n'est qu'un corollaire des articles 1^{er} et 2, et comme eux, par conséquent, ne peut s'appliquer à une matière aussi spéciale que celle de l'expropriation ¹. Sans effet sur le transfert de la propriété, la transcription doit logiquement laisser subsister le délai de l'article 17, car il serait étrange, comme l'a justement remarqué M. le professeur Cabantous, que la loi de 1841 maintenue au profit de l'État fût abolie au préjudice des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Cependant M. Mourlon se demande quelle peut être la raison de cette exception. « Puisqu'on a jugé dans « gareux, dit-il, cette faculté laissée aux créanciers « retardataires, pourquoi la maintenir au regard de « l'Administration ? » La réponse nous semble facile, si l'on veut bien se rappeler ce que nous avons dit du délai de quinzaine de l'article 834 du Code de procédure civile ². Il était motivé, disions-nous, par ce fait que la propriété étant transférée même à l'égard

1. Cf. Bressolles, *op. et loc. cit.*

2. Cf. *supra*, p. 38.

des tiers par le simple consentement mutuel, on n'avait pas voulu admettre l'arrêt du cours des inscriptions, par le fait seul d'un acte qui pouvait être tenu en secret.

Lors donc qu'en droit commun, le transfert de la propriété n'eut plus lieu à l'égard des tiers que du jour où l'acte était rendu public par la transcription, le délai de quinzaine perdait sa raison d'être. Mais, par contre, il la conservait toujours en matière d'expropriation, puisque c'est encore le jugement qui, par lui seul, et sans le secours d'aucune publicité, opère le transfert de la propriété en le rendant opposable à tous¹.

De sorte que, contrairement à ce que pense M. Mourlon, ce ne serait pas le maintien de ce délai de quinzaine, mais bien son abolition qui pourrait présenter, en notre matière, les dangereux inconvénients auxquels on avait voulu remédier au moment de la promulgation du Code de procédure.

M. Flandin² qui s'est rangé à l'avis de M. Mourlon sur cette question du délai de quinzaine, a bâti des hypothèses pour défendre sa théorie. « Qu'on suppose, un moment, dit-il, la loi d'expropriation postérieure à la loi qui a fait de la transcription une condition essentielle de la transmission de la propriété

1. Cf. Lechalas, *op. et loc. cit.*

2. *Op. et loc. cit.*

« à l'égard des tiers, est-ce que le législateur aurait
« laissé aux créanciers privilégiés ou hypothécaires
« non inscrits avant la transcription, la faculté de
« s'inscrire dans la quinzaine de cette transcrip-
« tion ? »

Sans vouloir nous attarder dans le domaine des suppositions, nous répondrons seulement que nous ne pouvons, nullement, savoir dans quel esprit la loi sur l'expropriation aurait été conçue, si elle avait été élaborée quinze ans plus tard ; que peut-être présentée et discutée par d'autres législateurs, ses dispositions auraient été différentes sur plus d'un point, et que, dans tous les cas, quand bien même nous serions certains que le délai de quinzaine n'aurait pas été admis, nous ne nous croyons pas le droit d'en tirer argument pour modifier, sans l'appui d'aucune disposition législative postérieure, les dispositions existantes.

Aussi pensons-nous avec M. le premier président Troplong que le délai de quinzaine a subsisté malgré l'abrogation des articles 834 et 835 du Code de procédure civile ; et que les créanciers ont toujours en vertu de l'article 17 de la loi de 1841, la faculté de prendre inscription dans le délai de quinzaine après la transcription du jugement ou de la convention amiable¹.

1. Cf. Décision de MM. les ministres des Finances et de l'Intérieur des 15 mars, 5 et 19 juillet 1856 ; Instruction de la Direction générale

Il en résulte dès lors cette double conséquence, que d'une part les créanciers possédant une hypothèque conventionnelle ou judiciaire ont, en matière d'expropriation, une situation plus favorable qu'en droit commun, puisqu'ils bénéficient d'un délai supplémentaire pour s'inscrire ; mais que d'autre part les créanciers ayant une hypothèque légale comme les femmes mariées, les mineurs, les interdits, et les créanciers privilégiés comme le vendeur, le copartageant, sont dans une moins bonne position puisque les délais qui leur sont accordés pour prendre inscription se trouvent sensiblement réduits.

Ceux-là, en effet, perdent le délai de deux mois qui leur est accordé en cas de purge ordinaire, à dater des dépôts et notifications du contrat translatif de propriété ¹, et ceux-ci n'ont plus le délai de quarante-cinq jours qui leur est octroyé après la transcription par l'article 6 de la loi de 1855 ².

En ce qui concerne les hypothèques légales, ces conséquences graves, nécessitées par l'utilité publique, n'avaient pas échappé au législateur. En effet, déjà lors de la discussion de la loi du 7 juillet 1833, M. Martin (du Nord) rapporteur, disait à la Chambre

de l'Enregistrement du 15 novembre 1856. *Bulletin du ministère de l'Intérieur* année 1856, p. 301, *Instructions générales*, 1856, t. 5, n° 2086.

1. Art. 2194, C. civ.

2. Remarquons, cependant, que si l'on diminue les délais, on augmente par contre la publicité.

des députés : « La matière de l'expropriation n'est
« pas une matière ordinaire ; et, si le propriétaire peut
« être contraint de céder une propriété qu'en toute
« autre circonstance rien ne pourrait lui enlever,
« pourquoi, de leur côté, les hypothèques légales con-
« serveraient-elles au détriment de la chose publique
« tous leurs privilèges ' ? »

Aussi, puisque les dispositions de l'article 17 étaient déjà considérées comme suffisantes à une époque où les droits des créanciers étaient mieux sauvegardés que depuis 1855 ², il semble *a fortiori* qu'elles doivent l'être encore maintenant.

Et il doit en être de même, croyons-nous, pour le vendeur et le copartageant. Car, outre que leur situation n'est nullement plus digne de sollicitude que celle des femmes, des mineurs ou des interdits, les mêmes raisons qui poussaient le législateur à supprimer le délai de deux mois des hypothèques légales, s'opposent à laisser subsister au profit du vendeur et du copartageant, le délai de quarante-cinq jours prévu par l'article 6 de la loi de 1855 ³.

1. Séance du 26 janvier 1833, *Monit.* du 27.

2. La dispense d'inscription était perpétuelle. Cf. *infra*, p. 156.

3. M. Flandin devait avoir oublié les paroles de M. Martin (du Nord) que nous venons de rapporter, lorsqu'il fait remarquer qu'en refusant l'application de la loi de 1855 en matière d'expropriation, on aggrave la situation du vendeur et du copartageant, et veut tirer argument de cette conséquence pour déclarer abrogé l'article 17 de la loi de 1841.

Nous concluons donc que la loi de 1841 offre un système absolument particulier auquel la loi de 1855 n'a pas dérogé, et que la transcription, inutile pour assurer à l'égard des tiers le transfert de la propriété de l'immeuble au domaine public, ne sert toujours que de point de départ au délai de quinzaine de l'article 17, pendant lequel les créanciers peuvent encore s'inscrire, malgré l'abrogation des articles 834 et 835 du Code de procédure ¹.

Remarquons, cependant, que nous n'avons jusqu'ici été amenés à envisager la question du conflit de la loi de 1841 et de la loi de 1855 que dans les rapports de l'expropriant avec les créanciers hypothécaires. C'est donc sur ce point seulement que nous entendons faire porter notre conclusion.

Il reste à examiner un autre aspect de la question,

1. La transcription a ainsi, en tant que point de départ, une grosse importance pour les créanciers qui ont le plus grand intérêt à en être avertis. Aussi MM. les ministres des Finances, de l'Intérieur et des Travaux publics ont-ils, avec juste raison, pris soin, à plusieurs reprises, d'appeler, par des circulaires, l'attention des expropriants sur la nécessité pour eux de se conformer scrupuleusement à l'ordre prescrit par l'article 6 de la loi de 1841, et de n'opérer la transcription qu'après l'accomplissement de toutes les formalités de publication, en s'assurant également que les certificats des maires indiquent avec précision la date de la publication faite par leurs soins. Circulaire de M. le ministre des Travaux publics du 26 mars 1853, et de M. le ministre de l'Intérieur du 30 mars suivant. *Biblioth. municip. Rép. adminin.*, 1854, p. 258 et 1853, p. 274.

celui de savoir si la loi de 1855 doit être appliquée dans les rapports des créanciers entre eux, lors de la distribution de l'indemnité d'expropriation.

Nous nous réservons d'en parler plus loin ¹, et de prendre, à ce moment, parti dans la discussion.

1. *Infra*, p. 157.

CHAPITRE III

Effet légal des inscriptions

Les privilèges et hypothèques inscrits dans les délais prévus par l'article 17 ¹ ne sont pas les seuls qui peuvent grever un immeuble exproprié ; car d'autres encore ont pu être utilement inscrits avant toute menace d'expropriation.

Pour ceux-ci, une question délicate se pose quand les inscriptions qui les conservent doivent se périmmer après le prononcé du jugement d'expropriation, mais avant la distribution de l'indemnité, et le remboursement de la créance garantie. En ce cas, les créanciers intéressés devront-ils se préoccuper de renouveler leurs inscriptions, ou pourront-ils se dispenser d'opérer cette formalité sans crainte de compromettre leurs droits.

On sait, en effet que, si pour rendre le crédit hypothécaire plus sûr, et alléger la responsabilité des conservateurs, le législateur a voulu que les inscrip-

1. Loi précitée.

tions de plus de dix ans de date soient périmées ¹, la jurisprudence a décidé que le renouvellement devient inutile le jour où les inscriptions ont produit leur effet légal.

Mais cet effet admis dans le principe soulève en pratique de nombreuses difficultés quant à la fixation du moment exact où il se produit.

Théoriquement, on s'accorde à reconnaître que la nécessité du renouvellement de l'inscription cesse quand la garantie s'est réalisée, sinon par un paiement effectif, au moins par un droit sur le prix ².

Cela revient à dire que le jour où l'hypothèque a atteint son but, l'inscription devient inutile puisque l'objet de l'inscription est de rendre l'hypothèque publique, et que le jour où il n'y a plus de chose soumise à hypothèque, cette publicité devient, par là même, sans intérêt pour les tiers.

Or, le but de l'hypothèque n'est atteint que du jour où, par le fait de la réalisation du gage, le droit de suite se trouve converti en un droit personnel sur le prix, et où le rang des créanciers est irrévocablement déterminé, parce qu'aucune inscription ne peut plus, désormais, être prise sur l'immeuble.

Cependant, ce principe est, pratiquement, difficile à appliquer.

1. Art. 2154 C. civ.

2. Cf. Garnier, *R. g.*, 7^e édit., v^o *Privilèges et hypothèques*, p. 948, n^o 434.

Et, si l'on admet généralement, avec la jurisprudence, que l'effet légal des inscriptions se produit en cas d'adjudication sur saisie au jour de la transcription du jugement d'adjudication ¹, parce que l'état du passif hypothécaire n'est définitivement fixé qu'à cette époque, et en cas d'aliénation volontaire, à dater des notifications des offres à fin de purge ², parce que les créanciers acquièrent, à cette date seulement, un droit sur le prix, il y a, par contre, toujours désaccord sur la détermination précise de ce moment en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Trois opinions distinctes sont en présence :

L'une soutenue par M. Dalmbert ³ prétend que l'inscription a produit son effet légal au jour même du jugement.

L'autre, à laquelle paraît s'être arrêtée la Cour de cassation dans un arrêt du 30 janvier 1865 ⁴ décide que la nécessité du renouvellement cesse le jour de la transcription du jugement ⁵.

1. Cf. Baudry-Lacantinerie et de Loynes. *Privilèges et hypothèques*, t. 3, n° 1791 ; Guillouard, *Traité des Privilèges et hypothèques*, t. 3, n° 1793. Cass., 4 mai 1891. D. 92.1.9 ; S. 91.1.373.

2. Cass., 22 novembre 1893 ; D. 94.1.153 ; S. 94.1.337.

3. *Traité de la purge des privilèges et hypothèques*, p. 90, n° 66.

4. D. 65.1.75 ; S. 65.1.141.

5. Cette opinion a été reproduite notamment par Paul Pont : *Explication du Code civil, Privilèges et hypothèques*, t. 2, n°s 1059,

Enfin, la troisième, enseignée par toute la doctrine ¹ n'admet l'inutilité du renouvellement qu'à partir de l'expiration de la quinzaine après la transcription du jugement.

Pour défendre son opinion, M. Dalmbert s'appuie sur cette considération que « le jugement transfère « irrévocablement la propriété de l'immeuble à l'ad-
« ministration, et que les créanciers inscrits, dont les
« droits sont transportés sur une somme d'argent ont
« seulement la faculté, soit d'intervenir devant le jury,
« soit de recourir à ce dernier pour déterminer le
« prix de la cession amiable ». Nous avons eu, plus haut ², l'occasion de constater ce résultat, mais nous

p. 412, note 2 ; Crépon, *op. cit.*, sous l'article 17, n° 9 ; Labori, *Rép. alph. du dr. fr.*, v° *Expropriation*, n° 246, qui semblent admettre sans la discuter ni la justifier la théorie que fait prévaloir l'arrêt de 1865.

Garsonnet (*Rép. dr. adm. Béquet*, v° *Exprop.*, n° 244) ne paraît pas avoir aperçu la distinction entre l'opinion de M. Dalmbert, et celle résultant de l'arrêt de Cass. de 1865. D'une part, en effet, il soutient qu'à partir du jugement les inscriptions ne se périment plus et qu'une inscription prise le 1^{er} juillet 1880 n'aura pas besoin d'être renouvelée si un jugement d'expropriation est intervenu le 1^{er} juillet 1890, et d'autre part il conclut à l'adoption du système de la Cour de cassation. Ce sont là pourtant deux théories différentes.

1. Aubry et Rau, *op. cit.*, n° 280 et note 17 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *op. cit.*, t. 3, n°s 1797 et s. ; Demante et Colmet de Santerre, *Cours analytique du Code civil*, t. 9, n° 134 bis, XXI, p. 309 ; André, *Traité pratique du régime hypothécaire*, n° 923 et suiv. ; D. R., v° *Privilèges et hypothèques*, n° 1095 ; Guillouard, *op. cit.* T. III, n°s 1376 et suiv.

2. *Supra*, p. 22.

ne croyons pas pouvoir en déduire que du jour même du jugement, l'administration soit tenue d'une obligation distincte et personnelle envers les créanciers.

Jusque-là, en effet, le propriétaire seul a été mis en cause, et les créanciers sont restés totalement étrangers à la procédure. Il serait donc, semble-t-il, contraire à l'esprit même de la loi, que le jugement ait pu produire des effets à leur égard, alors que, légalement, il n'a pas encore été porté à leur connaissance.

De même, croyons-nous, M. Dalmbert invoque à tort l'article 18 d'où il résulte que le jugement transporte les droits des créanciers sur l'indemnité dont le chiffre seul est en suspens.

En effet, cet article s'occupe seulement des actions en résolution, en revendication, et bien qu'il ajoute « et autres actions réelles » il ne nous paraît s'appliquer que très indirectement aux créanciers hypothécaires dont les droits ont été spécialement déterminés par l'article 17 ¹.

La théorie de la Cour de cassation paraît donc, au premier abord, plus rationnelle, puisqu'elle tient compte de la publicité faite au jour de la transcription du jugement, pour accorder, à cette date, la dispense du renouvellement.

1. Cf. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *op. et loc. cit.*, n° 1797 ; *D. R. S. v° Privilèges et hypothèques*, n° 1095.

Voici dans quelles circonstances la Cour suprême a rendu sa décision :

Par acte administratif en date du 21 janvier 1845, transcrit le 5 février suivant, un sieur Siere avait fait cession au département de l'Ariège, pour cause d'utilité publique déclarée, et moyennant un prix de 552 fr. 65, d'un terrain situé à Lavelanet. Ce terrain étant grevé de deux inscriptions prises en 1842 et 1843, le département avait, pour se libérer, versé son prix d'acquisition le 25 juin 1862 à la caisse des dépôts et consignations. Par la suite, les ayants droit s'étant présentés à cette caisse pour obtenir le retrait de la somme consignée, avaient vu leur demande repoussée, sous le prétexte qu'ils n'étaient pas en mesure de produire « les certificats de radiation des « inscriptions qui avaient motivé la consignation ou « la mainlevée des oppositions dont ces inscriptions « pourraient tenir lieu ».

Le tribunal civil de Foix ¹, saisi du litige, ayant alors décidé que le droit des créanciers se trouvait éteint, faute de renouvellement des inscriptions en temps utile, et que, par suite, la caisse des dépôts et consignations n'était nullement fondée à refuser le paiement ², pourvoi fut formé par ladite caisse contre ce jugement.

1. Jugement du 19 novembre 1862.

2. « Attendu que, de ce que le droit des créanciers ne peut plus atteindre que le prix de l'immeuble, de ce que, sans procédure de

Les motifs du pourvoi étaient les suivants : « Fausse
« application de l'article 2154 Code civil, et viola-
« tion de la loi du 3 mai 1841 ¹, en ce que le juge-
« ment attaqué a déclaré soumises au renouvellement
« décennal les inscriptions prises sur un immeuble
« vendu pour cause d'utilité publique régulièrement
« déclarée, et dont le prix a été, après transcription
« de la vente, déposé à la caisse des consignations. »

La Cour rejeta les arguments des premiers juges, et cassant leur décision déclara que la Caisse des consignations ne pouvait être contrainte à se dessaisir de la somme déposée, au préjudice et sans le consentement des créanciers « attendu que par l'effet de la
« vente, et de la *transcription* qui l'a suivie, lesdites
« inscriptions ont produit leur effet légal, et que le re-
« nouvellement décennal est devenu sans objet ² ».

purge et à cause de la faveur due au nouveau propriétaire, ou plutôt aux causes qui ont amené l'expropriation, l'immeuble est affranchi de tous privilèges et hypothèques, on n'en saurait conclure qu'à l'égard du débiteur exproprié, ou vis-à-vis les uns des autres, les créanciers puissent impunément rester dans une immobilité trentenaire. Qu'il ne suffit pas d'avoir le droit d'ouvrir l'ordre que la loi indique (art. 17) pour conserver la force de l'inscription pendant trente ans, sans l'avoir mis en action en aucune façon ; qu'en ce cas, comme en tous autres, pour qu'on puisse dire que l'inscription a produit son effet, et résiste à la prescription décennale, il faut l'avoir mise en jeu dans une procédure d'ordre. »

1. Art. 15, 16, 17, 18, 19 et 54.

2. « Que les droits des créanciers ont été transportés sur le prix » même arrêt.

Avant de discuter l'argumentation de cet arrêt, il est permis de nous demander, étant données les circonstances dans lesquelles il a été rendu, si la Cour suprême a bien eu à préciser le moment exact à partir duquel les inscriptions ont produit leur effet légal en matière d'expropriation, ou seulement à se prononcer d'une manière générale sur la question de savoir si en cette matière le renouvellement s'impose tant que l'inscription n'a pas été mise en jeu dans une procédure d'ordre.

La généralité des termes du jugement et des motifs du pourvoi tend d'autant mieux à nous confirmer dans cette dernière opinion qu'il s'agissait, en l'espèce, d'inscriptions dont la péremption était survenue longtemps après la transcription.

La difficulté soulevée par une péremption se produisant entre le jugement et sa transcription, ou entre cette transcription et l'expiration de la quinzaine suivante, ne se posait donc pas. Au surplus, la détermination de la date de l'effet légal était sans intérêt, puisque la seule question importante en l'espèce était de savoir si lors de la demande de retrait de la somme consignée, les inscriptions conservaient toujours ou non les droits des créanciers.

Les considérations invoquées dans cet arrêt s'appliquent d'ailleurs aussi bien aux créanciers inscrits dans le délai de quinzaine après la transcription, qu'à ceux dont l'inscription est antérieure. Et, si nous sup-

posons qu'il se soit agi d'inscriptions prises pendant ce délai de quinzaine ¹, nous ne voyons pas qu'il y aurait eu des raisons de leur faire une situation différente et de les soumettre au renouvellement, alors qu'on en dispensait les autres inscriptions prises antérieurement. Or, pour celles-là, on ne peut évidemment pas dire que c'est la transcription qui a conservé leurs droits.

Au surplus, nous ne croyons pas bien probants les arguments présentés par la Cour.

En effet, comme l'ont justement remarqué MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes ², si au cas de vente de droit commun, la seule transcription du contrat translatif de propriété opérée en vertu de l'article 2181 du Code civil ne fait pas produire à l'inscription son effet légal ³, comment en serait-il autrement de la transcription du jugement d'expropriation précisée faite conformément à ce même article 2181 ⁴.

Cet argument nous paraît d'autant plus sérieux qu'en cette matière, nous l'avons dit ⁵, la transcription ne sert que de point de départ au délai de quinzaine prévu par l'article 17 ; et n'est, malgré le sens

1. Et tombant en péremption avant l'ouverture de l'ordre, comme cela se serait présenté dans l'espèce jugée en 1865.

2. *Op. et loc. cit.*, t. 3, n° 1798.

3. Cf. Aubry et Rau, *op. et loc. cit.*, n° 280 texte et note 18.

4. Cf., article 16, loi du 3 mai 1841.

5. *Supra* p. 56.

ambigu d'un attendu de l'arrêt de 1865 ¹, d'aucune utilité pour le transfert de la propriété.

On ne saurait non plus, selon nous, assimiler le cas de l'expropriation au cas de l'adjudication sur saisie, pour en déduire, par voie d'analogie, les mêmes solutions. Car ce serait oublier que l'expropriation est régie par des règles propres, et que les exceptions ne peuvent s'étendre d'un cas à un autre, dans des matières aussi spéciales ; ce serait méconnaître ce principe de droit toujours en vigueur *Exceptio est strictissimæ interpretationis*.

Mais par contre, on ne pourra nous refuser de faire un rapprochement avec le droit commun en vigueur lors de la promulgation de la loi de 1841 ; et, puisque, on s'en souvient ², cette loi n'était, sur certains points, que la reproduction du droit commun, il nous est permis, cette fois, de tirer argument, par voie d'analogie, des solutions alors adoptées.

Or, justement sous l'empire de l'article 834 du Code de procédure civile, la doctrine ³ et la jurisprudence ⁴ s'accordaient à décider que l'obligation

1. « Attendu que le jugement d'expropriation ou le contrat régulièrement publiés et transcrits, dessaisissent irrévocablement le propriétaire. »

2. Cf. *supra* p. 39.

3. Cf. not. Baudot, *États sur contrats transcrits*, n° 1723.

4. Trib. civ. Vendôme. 7 juin 1851, J. Enreg. année 1851, art. 683, p. 284.

du renouvellement ne cessait pas par la transcription de l'acte d'aliénation.

Ces considérations nous amènent ainsi à repousser l'opinion émise par la Cour de cassation dans son arrêt de 1865, d'ailleurs unique dans les annales judiciaires, et à admettre que les inscriptions n'ont plus besoin d'être renouvelées, parce qu'elles ont produit leur effet légal, le jour où les créanciers perdent la faculté de s'inscrire, c'est-à-dire à l'expiration du délai de quinzaine après la transcription.

En effet, tant que des inscriptions peuvent être prises du chef du débiteur, la publicité est utile, et l'on ne doit pas refuser aux créanciers le droit d'opposer le défaut d'inscription à ceux dont les inscriptions se seraient trouvées périmées au moment où ils se sont eux-mêmes inscrits.

Sans doute, comme le soutient M. Garsonnet¹, la possibilité pour les créanciers de s'inscrire encore après le jugement ne remet pas en question les droits de ceux qui l'ont fait avant, mais elle perpétue, et justifie, croyons-nous, l'obligation du renouvellement, simple mesure de conservation de ces droits.

C'est bien, d'ailleurs, à l'expiration du délai de quinzaine après la transcription, que les principes

1. R. Béquet, *op. cit.* v° *Expropriation*, n° 244.

admis par nous pour la détermination du point de départ de l'effet légal, trouvent leur juste application.

Alors seulement, en effet, d'une part l'immeuble se trouve définitivement converti en une somme d'argent, puisque, jusque-là, les créanciers peuvent encore s'inscrire, et qu'on ne s'inscrit pas sur une somme d'argent, et d'autre part, le sort et le rang des créanciers sont irrévocablement fixés, puisque l'immeuble exproprié est affranchi de tous les privilèges et hypothèques non inscrits avant l'expiration de la quinzaine, et que le droit dont l'inscription n'a pas été renouvelé dans les dix ans, est comme un droit non inscrit ¹.

1. Cf. Demante et Colmet de Santerre, *op. et loc. cit.*

CHAPITRE IV

Forme des réquisitions d'états d'inscriptions.

Les divergences d'opinions que nous venons d'exposer au sujet du moment précis où les privilèges et hypothèques ont produit leur effet légal en matière d'expropriation, sont une cause de fréquentes difficultés dans les rapports de l'Administration avec les conservateurs des hypothèques.

En effet, s'il est certain qu'en raison des dispositions de l'article 17 ¹ l'expropriant doit, pour connaître tous les créanciers régulièrement inscrits, ne lever son état d'inscriptions qu'à l'expiration de la quinzaine postérieure à la transcription du jugement ², on peut se demander sur quelle période le

1. Loi précitée.

2. Instruction de M. Tournus, Directeur général de l'Enregistrement du 15 novembre 1856 *I. G.* 1856, n° 2086. Circulaire de M. Raynal, ministre des Travaux publics du 11 novembre 1884, *Recueil des lois*, v° *Travaux Publics*, 1884, p. 221.

conservateur devra être invité à porter ses recherches ¹.

Si l'on admet, avec nous, l'opinion de doctrine, cette période sera celle des dix ans antérieure à l'expiration de la quinzaine, puisque, faute d'avoir été renouvelées avant cette date, les inscriptions vieilles de plus de dix ans sont périmées, par conséquent inexistantes, et n'ont, dès lors, pas besoin d'être révélées. En ce cas, il ne nous paraît donc pas qu'il puisse y avoir sujet à discussion, la durée du délai à certifier étant la même qu'en droit commun.

Mais *quid* si l'on adopte l'opinion de la Cour de cassation ? L'état levé à l'expiration de la quinzaine ne devra t-il pas comprendre celles des inscriptions qui ont pu produire leur effet légal au jour de la transcription ? Décider l'affirmative, c'est obliger le conservateur, pour les découvrir, à pousser ses recherches jusqu'à l'époque des dix ans du jour de la transcription, et à certifier ainsi, contrairement à l'habitude, un délai de dix ans plus quinze jours ².

1. En ce qui concerne les renseignements eux-mêmes, le Conservateur doit les fournir dans la forme ordinaire : Décision de M. le ministre des finances du 24 juillet 1837, Instruction de l'enregistrement du 1^{er} août suivant ; et non plus comme sous l'empire de la décision du 25 mai 1825, par simple mention qu'il existe ou non des inscriptions.

2. Cf. circulaire du 11 mars 1907 : « Doivent être considérés comme valables et réguliers les certificats qui attesteraient par eux-mêmes

C'est également aggraver sa responsabilité. Aussi plusieurs conservateurs se sont-ils fréquemment refusés à admettre cette conséquence, et faute, croyons-nous, d'arguments péremptoires, ils ont cherché dans la divergence d'opinions signalée entre la doctrine et la jurisprudence, le facile prétexte de s'y soustraire.

Ils ont ainsi pu soutenir que, ne sachant jamais laquelle des deux opinions prévaudra, et risquant, par là même, de se trouver dans l'alternative de révéler des inscriptions peut-être considérées comme périmées, ou de taire des inscriptions jugées valables, ils n'avaient pas à prendre parti dans la controverse, et devaient uniquement s'en tenir au droit commun.

Les difficultés pratiques qui se produisent si fréquemment dans les rapports des expropriants et des conservateurs ne nous paraissent pas avoir souvent d'autres causes sérieuses que ce désaccord.

Le moyen le plus simple de les résoudre serait

ou par référence avec la réquisition que les recherches du conservateur ont porté, soit sur les inscriptions pouvant avoir été prises dans les dix années antérieures à la transcription, et à toutes dates en ce qui concerne le Crédit Foncier, soit sur toutes les inscriptions antérieures à la transcription. Les états ou certificats devront, en outre, fournir la preuve que les recherches du conservateur ont porté sur la période complémentaire de quinze jours postérieure à la transcription. *Revue hypothécaire*, 1910, art. 3693, p. 191.

donc celui présenté par M. Raclot ¹, qui consiste à formuler une double réquisition visant, l'une le délai de dix ans du jour de la transcription, l'autre le délai de quinzaine. Car l'Administration serait ainsi amenée à connaître, par la délivrance d'un double état, les inscriptions grevant l'immeuble exproprié à chacune des deux périodes, ce qui couperait court à toutes contestations.

Pourtant ce système paraît avoir été rarement adopté. Il complique, en effet, le travail de la procédure déjà suffisamment long quand on songe au nombre des réquisitions que nécessite la moindre expropriation, et a pour autre inconvénient de doubler les frais. Comme il ne paraît d'ailleurs nullement imposé par la loi, il aboutit à des conséquences trop onéreuses pour ne servir que de moyen destiné à parer aux incertitudes de la question.

L'Administration trouve généralement plus simple d'employer les formules proposées notamment par MM. Beauvallet ² et Fouillon ³ et de demander, par une seule et même réquisition, l'état des inscriptions prises pendant le délai des dix ans du jour de la transcription plus quinze jours ⁴.

1. Formulaire raisonné des réquisitions d'états hypothécaires. Chateauroux, 1891.

2. *Etats sur transcription*, 1885 et sup. 1894, p. 25.

3. Receveur municipal à Valence. R. H août 1890, n° 686.

4. Si nous supposons, par exemple, un jugement d'expropriation rendu le 19 mars 1910 et transcrit le 8 juin suivant, la réquisition sera

Ainsi elle est d'abord sûre de connaître toutes les inscriptions susceptibles de frapper l'immeuble, quel que soit le système admis quant à leur péremption. Or, on voudra bien remarquer, avec nous, qu'il est infiniment moins dangereux pour elle de connaître toutes les inscriptions, quitte à ne pas tenir compte si elle le juge à propos, de celles que leurs titulaires déclareraient périmées, plutôt que de ne pas les rechercher toutes, et de s'en voir opposer ensuite.

De plus, grâce à l'unité de réquisition, et en soutenant avec Beauvallet « que le délai de dix ans plus « quinze jours, ne forme, en réalité, qu'un seul délai « pour lequel on ne peut astreindre l'expropriant à « prendre deux états, sans enfreindre le principe cons- « tant de la liberté des parties » l'administration espère éviter la délivrance d'un double état, et par conséquent la perception d'un double salaire.

Par la période qu'elles embrassent, ces réquisitions lui paraissent, d'ailleurs, bien répondre à l'opinion exprimée en 1884 par M. le Conservateur des hypothèques d'Oloron quand, sollicité de donner son avis à M. le Trésorier payeur général des Basses-Py-

ainsi conçue : « M. le conservateur est requis de délivrer l'état des inscriptions prises à toutes dates en ce qui concerne celles au profit du Crédit Foncier, et depuis dix ans, du jour de la transcription, plus quinze jours, pour toutes les autres » ou encore, (ce qui revient au même) : « depuis le 8 juin 1900 jusqu'au 23 juin 1910 inclusivement, date d'expiration de la quinzaine après la transcription ».

rénées sur la question des états sur transcription en matière d'expropriation, il croyait juste d'admettre « qu'ils doivent comprendre toutes les inscriptions « existant au jour de la transcription, et celles prises « dans la quinzaine suivante ¹ ».

En outre, d'après M. Fouillon, l'emploi de ces formules se trouve commandé par les dispositions de la circulaire du 11 novembre 1884 ². En prescrivant, en effet, la délivrance des états hypothécaires seulement à l'expiration de la quinzaine, M. Fouillon soutient que cette circulaire exclut par là même toute délivrance d'états au jour de la transcription. Il ajoute également, pour étayer cette interprétation, qu'ayant soumis le texte de ces formules à M. le ministre des Finances ³ en lui demandant si elles étaient bien conformes à l'esprit de la circulaire de 1884, et s'il ne conviendrait pas, le cas échéant, pour éviter toute différence d'appréciation, de compléter cette circulaire par la prescription de ces formules, l'agent judiciaire avait été chargé de lui répondre « que la « circulaire de 1884 paraissait suffisante pour sauve- « garder les droits de l'État » ⁴.

Cependant, malgré tous ces arguments, la régula-

1. *Journal des Conservateurs*, 1884, p. 193, art. 3.575.

2. Cf. *supra*, p. 70, note 2.

3. 20 novembre 1889.

4. Lettre du 15 janvier 1890 signée: Rischmann, transmise par M. le Trésorier payeur général de la Drôme R. H. 1891, n° 751.

rité de ces formules a été très vivement et très fréquemment contestée.

C'est ainsi qu'on leur a reproché d'être contraires aux prescriptions de l'article 2154 du Code civil. Et, dans ce sens, MM. Jalouzet ¹ et Garnier ² ont pu soutenir que, sauf l'exception admise pour le Crédit Foncier ³ les réquisitions ne doivent jamais viser un délai supérieur à dix ans. D'après ces auteurs, l'article 2154 du Code civil n'ayant pas été rapporté, conserve toujours sa portée générale, quelles que soient les théories admises au sujet de l'effet légal des inscriptions; par suite, disent-ils, « la jurisprudence ne peut que respecter le délai de rigueur pour tout ce qui touche la délivrance des états d'inscriptions ».

De même, le *Journal des Conservateurs* a publié, en 1893 ⁴, l'étude d'un conservateur, qui, tout en critiquant sévèrement l'opinion émise en 1884 par M. le Conservateur des hypothèques d'Oloron, s'est efforcé d'attirer l'attention de ses collègues sur les dangers qu'offriraient pour eux ces formules, si elles venaient à être adoptées par tous les expropriants.

En fait c'est bien à cet avis que se sont rendus la plupart des conservateurs.

1. R. H., 1891, n° 751.

2. Rép. gl, v° Hypothèques, nos 436 et 841.

3. Décret du 28 février 1852, article 47.

4. P. 449, article 4433.

Aussi, lorsque l'Administration a voulu employer les formules de MM. Beauvallet et Fouillon, n'a-t-elle pas obtenu bien souvent tous les résultats qu'elle en attendait. Même actuellement nous savons maints conservateurs qui répondent à ces réquisitions par la délivrance d'un double état, l'un à la date de la transcription, l'autre à l'expiration de la quinzaine, et par la perception d'un double salaire.

Ils soutiennent, pour justifier leurs prétentions, que si de telles réquisitions sont uniques en la forme, elles sont, en réalité, complexes au fond, et visent deux délais, le délai de dix ans, et le délai de quinze jours ; que, par suite, elles entraînent une double recherche, engageant, du même coup, doublement leur responsabilité.

A ces arguments, nous ne croyons pas pouvoir opposer, comme l'a fait M. Fouillon, la circulaire de M. le Ministre des Travaux Publics, du 11 novembre 1884, car nous pensons que c'est lui attribuer une portée qu'elle ne saurait avoir. Pour s'en convaincre, il nous suffira de préciser les circonstances dans lesquelles elle a été rendue, et, sur ce point, la correspondance échangée entre M. le Trésorier-payeur général des Basses-Pyrénées et M. le Conservateur des hypothèques d'Oloron nous a paru particulièrement intéressante.

M. le Trésorier-payeur exposait, en effet, dans sa lettre à ce conservateur, qu'ayant accepté, jusqu'à

ce jour, à l'appui des paiements d'indemnité d'expropriation des états hypothécaires indiquant la situation de l'immeuble à la date de leur délivrance, c'est-à-dire à une époque le plus souvent postérieure à l'expiration de la quinzaine de la transcription du jugement, il en était venu à se demander s'il ne devait pas plutôt, comme il avait l'habitude de le faire pour les retraits d'indemnité d'expropriation consignée, exiger la production d'états indiquant les charges hypothécaires de l'immeuble à la date de la quinzaine de la transcription, sans s'occuper des modifications ultérieurement survenues.

Il ajoutait qu'il venait de saisir M. le Directeur du Contentieux des Finances de la question, et demandait, à ce propos à M. le Conservateur d'Oloron de lui faire savoir à titre personnel et documentaire, dans quelle limite il entendait engager sa propre responsabilité, lorsqu'il délivrait ainsi des états à l'expiration de la quinzaine.

Il y avait donc là, croyons-nous, deux questions différentes : d'une part M. le Directeur du Contentieux ayant à décider si la période à certifier dans les états hypothécaires, en matière d'expropriation, s'arrêtait ou non à l'expiration de la quinzaine, tandis que, d'autre part, M. le Conservateur était invité à donner son avis sur les inscriptions à faire figurer sur ces états.

Or, si l'on veut bien observer que cette correspon-

dance est du mois de juin 1884, et que la circulaire est du mois de novembre suivant, on peut justement se demander si l'une n'a pas été la conséquence de l'autre, et si, dès lors, cette circulaire n'a pas été rendue pour déterminer seulement, comme le demandait M. le Trésorier-payeur des Basses-Pyrénées à M. le Directeur du Contentieux, l'époque à laquelle doit être certifiée la situation hypothécaire de l'immeuble exproprié, en précisant ainsi le point terminus du délai à porter dans les réquisitions et nullement son point de départ.

Notre opinion, d'ailleurs, n'est pas changée par la lettre que M. Fouillon aurait reçue en 1890 de M. le Directeur du Contentieux des Finances et qu'il cite comme une confirmation de son avis sur l'interprétation à donner à la circulaire de 1884.

Tout au contraire, on appréciera avec nous l'imprécision voulue des termes de cette lettre quand nous dirons la réponse que la Direction générale de l'Enregistrement a tout récemment chargé ses Directions locales de faire parvenir à une administration expropriante qui l'avait à nouveau saisie de la difficulté soulevée entre elle et les conservateurs au sujet de la délivrance des doubles certificats.

« L'Administration générale, ont répondu ces Directions, ayant pris pour règle de ne jamais s'immiscer dans les questions de nature à engager la respon-

« sabilité des conservateurs, a décidé ¹ « qu'il conve-
« nait en ce cas particulier de laisser aux intéressés,
« s'ils le jugent à propos, le soin de saisir les tribu-
« naux de la difficulté ². »

Ne peut-on pas conclure de là, que la circulaire de 1884 n'avait, en aucune façon, solutionné la question présente, puisque, aussi bien, en cette circonstance, la Direction générale ne s'y est nullement référée ? Et ne voit-on pas qu'il était difficile à la Direction générale de faire mieux comprendre en 1909 comme en 1889 qu'elle n'entendait nullement prendre parti dans la question.

D'ailleurs, les conservateurs ne se sont même pas donné la peine de réfuter les objections tirées de cette circulaire. Ils se sont bornés ³ à invoquer, à l'appui de leur opinion, deux jugements des tribunaux de Vendôme ⁴ et de Louhans ⁵, et une lettre de M. le Directeur général de l'Enregistrement à M. le Ministre de la Marine ⁶.

Ces jugements rendus, observons-le tout de suite, sous l'empire de l'article 834 du Code de procédure

1. 16 novembre 1909.

2. Actuellement, aucune décision judiciaire, à notre connaissance, n'a été rendue sur ce point.

3. Cf. également M. Jalouzet, *op. cit.*

4. 16 août 1851, *J. G.*, 992.

5. 23 mars 1854, *J. G.*, 683.

6. 5 juin 1863, *J. G.*, 1863.

civile, décidaient que le conservateur était en droit de délivrer deux états et de percevoir deux salaires, quand la réquisition portait, tant sur les inscriptions existant au moment de la transcription du contrat de vente qu'à celles survenues soit pendant la quinzaine de cette transcription, soit dans les deux mois de la formalité de la purge légale ¹.

Quant à la lettre de M. le Directeur général de l'Enregistrement, elle a déclaré que le conservateur ne pouvait être obligé de certifier par un seul état, la situation hypothécaire d'un immeuble, à deux époques différentes, par exemple, dans le cas de purge légale, au jour de la transcription, et à l'expiration du délai de deux mois ².

On a justement, selon nous, répondu à ces arguments que ces jugements et cette lettre intéressant le droit commun, il était impossible d'en tirer une conséquence quelconque pour la matière de l'expropria-

1. « Attendu que les inscriptions se périment par dix ans, il n'est pas permis au conservateur de comprendre dans son état des inscriptions remontant à plus de dix ans à partir de l'expiration de la quinzaine de la transcription », Vendôme, jugement précité.

2. « Aucune loi, aucun règlement n'oblige les conservateurs à ne délivrer qu'un certificat, et à n'exiger qu'un seul salaire, pour attester les inscriptions grevant un immeuble à une époque, ensuite à une autre... Pour que l'on pût imposer au conservateur l'unité du certificat, il faudrait que le deuxième se confondit et formât un double emploi évident avec le premier, comme se composant nécessairement des mêmes éléments. » Lettre précitée.

tion : la situation étant, au point de vue qui nous occupe, tout à fait différente dans les deux cas.

En effet, si l'on veut bien se rappeler ¹ que la dispense de renouvellement était refusée, sous l'empire de l'article 834 du Code de procédure civile aux inscriptions se périssant pendant le délai de quinzaine prévu par cet article, et que l'effet légal se produit, dans l'hypothèse de la purge, seulement lors des notifications des offres, on comprendra que les jugements et la lettre précitées aient fort justement décidé qu'il y avait lieu à deux états pour connaître la situation hypothécaire de l'immeuble, d'une part à l'époque de la transcription de l'acte de vente, d'autre part à l'expiration, soit du délai de quinzaine, soit du délai de deux mois : la situation hypothécaire de l'immeuble pouvant être différente à chacune de ces deux périodes ².

Mais, précisément, il en est tout autrement en ma-

1. Cf. *supra*, p. 67.

2. En ce sens que des inscriptions valables au jour de la transcription peuvent être devenues, faute de renouvellement, inexistantes au jour de l'expiration de la quinzaine et du délai de deux mois, et qu'elles n'ont pas, dès lors, à figurer sur un état levé à l'une ou l'autre de ces deux périodes. Pour les connaître, il faut donc lever un état spécial. Aussi, avant la loi du 23 mars 1855 était-il très conforme aux principes que nous avons nous-même admis, de requérir, lorsque l'on voulait être exactement renseigné, d'une part l'état dit du lendemain, au jour de la transcription, d'autre part l'état de quinzaine. Cf. M. Baudot, *op. cit.*, n° 1723 ; de même qu'il est logique aujourd'hui de requérir l'état sur purge en dehors de l'état sur transcription.

tière d'expropriation, quand on adopte l'opinion de la Cour de cassation, et c'est la raison pour laquelle, si nous nous plaçons à son point de vue ¹, nous ne pouvons admettre la même solution.

En effet, les inscriptions ayant produit leur effet légal au jour de la transcription, la position de l'immeuble se trouve à leur égard exactement la même au jour de la transcription et à l'expiration de la quinzaine. Dès lors, il n'y a pas deux époques à certifier, comme dans les espèces jugées, mais une seule, celle de l'expiration de la quinzaine.

Malgré cela, pourtant, on a contesté, nous l'avons vu, que les conservateurs puissent être tenus de se préoccuper de la question de l'effet légal des inscriptions, et l'on a prétendu qu'ils n'avaient pas à comprendre, dans leurs états, celles de plus de dix ans de date, alors même qu'elles auraient produit leur effet légal ².

Cette opinion ne nous paraît pas exacte.

En effet, du moment que l'on accepte la théorie de l'effet légal, on donne, par là même, dans certains cas déterminés, une force suffisante à l'inscription primitive pour continuer à garantir, malgré sa date,

1. Puisque c'est celui qui donne lieu à difficulté. Cf. *supra*, p. 71.

2. Cf. *supra*, p. 76, Jalouzet et Garnier, *op. cit.*, et *Journal des Conservateurs*, 1893, n° 4433 précité ; cf. également *R. H.* 1910, article 3693, p. 191. « La dispense de renouvellement n'opère qu'à l'égard des parties en cause dans la procédure dont elle résulte », *ibidem*.

et jusqu'au paiement, les droits hypothécaires des créanciers. Or, il faut bien admettre, selon nous, que cette garantie n'est efficacement conservée, que si les créanciers peuvent être sûrs, tant que leur créance n'est pas remboursée, de toujours figurer sur les états levés du chef de leur débiteur à quelque date qu'ils soient délivrés ¹.

Au surplus, cette opinion écartée par de bons auteurs ², est contraire à celle de M. le Directeur du Contentieux des Finances qui, dans sa lettre du 15 janvier 1890 adressée à M. Fouillon ³, disait formellement : « Il est de principe que les inscriptions se
« trouvant dispensées du renouvellement décennal,
« comme ayant produit leur effet légal, doivent être

1. Ce que nous venons de dire suffit à faire ressortir la contradiction qui existe, selon nous, dans l'opinion suivante, émise en 1893 par un conservateur : « Que les inscriptions aient produit leur effet légal, puisque effet légal il y a, soit ; qu'elles soient dispensées de renouvellement, soit encore si cela semble juste à la Cour de cassation, mais la Cour ne peut pas, par un arrêt, supprimer l'article 2154 du Code civil, et du moment que cet article est toujours debout, ces inscriptions sent périmées et ne sont plus existantes. » *J. C.* 1893, article 4433, cf. *supra*, p. 76. De deux choses l'une, en effet, ou l'on admet l'effet légal, ou on le rejette, mais il paraît difficile de l'admettre, par suite de considérer les inscriptions comme conservant leur valeur, et pourtant d'en conclure à leur inexistence.

2. Cf. Boulanger et de Recy, *Traité des radiations hypothécaires*, n° 595 ; cf. également dans journal *La Loi*, numéro du 29 janvier 1887, observations sous un arrêt de la Cour d'Agen du 16 novembre 1886.

3. Cf. *supra*, p. 75, note 4.

« néanmoins maintenues dans les états délivrés par
« les conservateurs. »

Enfin, elle a été condamnée, ces dernières années, par la jurisprudence. La Cour d'Amiens a, en effet, confirmé en 1901 ¹ un jugement du tribunal civil de Péronne ² qui avait conclu à la responsabilité du conservateur dans les termes de l'article 2197 du Code civil, par suite de l'omission dans un état hypothécaire d'une inscription ayant produit son effet légal ³. Et la Cour de cassation saisie du litige a rejeté le pourvoi introduit par le conservateur mis en cause, en adoptant les conclusions des premiers juges ⁴.

Sans doute on peut objecter que ces décisions ont été rendues en matière d'adjudication sur saisie. Mais du fait que l'on se place au point de vue admis par la Cour de cassation en 1865, l'effet légal se produisant au même moment dans les deux cas, la situation est la même, et justifie, par conséquent, les mêmes solutions.

Il en serait tout autrement si l'on admettait l'opinion de la doctrine, puisque les inscriptions non renouvelées après la transcription sont considérées comme périmées à l'expiration de la quinzaine. La

1. 4 juillet.

2. Du 9 janvier 1901.

3. D. 1902.2.473. *J. C.*, 1901, article 5389.

4. Cass. Req., 7 avril 1903. *Droit* du 28 août 1903.

situation hypothécaire de l'immeuble peut donc, en ce qui les concerne, être différente à chacun de ces deux moments.

Dès lors les conservateurs pourront-ils, en présence d'une réquisition formulée dans les termes proposés par MM. Beauvallet et Fouillon, arguer du conflit d'opinion entre la doctrine et la Cour de cassation, pour se refuser à certifier par un seul état les inscriptions prises pendant le délai de dix ans plus quinze jours ?

Nous ne le croyons pas.

En effet, lorsque l'Administration, suivant ces formules, précise comme point de départ de sa réquisition les dix ans antérieurs à la transcription, on peut dire qu'elle se conforme à l'opinion de la Cour de cassation, et non à celle de la doctrine, puisque dans ce dernier cas elle aurait seulement à requérir depuis les dix ans antérieurs à l'expiration de la quinzaine. Il semble donc que l'indication de ce point de départ puisse être considérée comme un moyen d'attirer l'attention du conservateur, sur la matière spéciale dans laquelle il se trouve ¹, et comme un aveu de la théorie adoptée par l'Administration au sujet de l'effet légal.

Ainsi ces réquisitions ont le mérite de la précision,

1. Tout comme on indique « à toutes dates en ce qui concerne les inscriptions du Crédit Foncier ».

et les conservateurs ne peuvent avoir aucune crainte de s'y conformer, puisque leur responsabilité se trouve couverte par le sens même qui leur est donné.

Nous entendons bien que leur travail et leur responsabilité se trouvent, de ce fait, augmentés, mais nous ne croyons pas pour cela qu'il y ait lieu à la perception d'un double salaire.

Autrement, il faudrait, de même, reconnaître aux conservateurs le droit de s'en attribuer plusieurs pour les recherches des inscriptions du Crédit Foncier, attendu que le décret du 28 février 1852 qui a octroyé la dispense de renouvellement à ces inscriptions n'a rien modifié aux tarifs en vigueur ¹.

Or si une telle prétention n'a pas été soutenue, c'est qu'il nous paraît bien, quoi qu'on en ait pu dire, que le montant des salaires ², dépend du résultat des recherches et non de la durée du délai certifié ³.

1. Cf. décret du 21 septembre 1810. Diverses décisions du ministre des Finances des 24 juillet 1837, 16 novembre 1842, 15 novembre 1849 avaient imposé aux conservateurs des hypothèques, l'obligation d'accomplir gratuitement les formalités nécessaires pour les acquisitions faites par l'État. Ces décisions ont été rapportées par une décision du 14 mars 1879, qui a autorisé les conservateurs à percevoir à l'avenir les salaires qui leur sont dus d'après tarifs en vigueur pour toutes formalités accomplies dans l'intérêt de l'État.

2. « 1 franc pour chaque extrait d'inscriptions, ou certificat qu'il n'en existe aucune », n° 6 du décret de 1810.

3. Cf. *Journal des Conservateurs*, 1893, n° 4433, au titre « Observations ».

Sous le bénéfice de ces nombreuses observations, nous croyons donc pouvoir conclure que les conservateurs ne sont nullement fondés à répondre, comme ils ont coutume de le faire, aux réquisitions formulées suivant les modèles de MM. Beauvallet et Fouillon, par la délivrance d'un double état et la perception d'un double salaire.

Toutefois, nous reconnaissons que le libellé de ces réquisitions n'est pas en tous points exempt de critique. En paraissant morceller, en effet, la durée de la période à certifier : dix ans plus quinze jours, elles peuvent prêter à équivoque, et faire croire qu'il s'agit, en réalité de deux délais différents, justifiant, par suite, la délivrance de deux états.

Aussi, pour atténuer ces difficultés, il serait peut-être préférable de ne pas employer ces formules. Et nous croyons, en nous basant sur les termes du jugement de Péronne de 1901 ¹ qu'elles pourraient être avantageusement remplacées par une réquisition demandant « l'état des inscriptions *ayant une existence légale* au jour de l'expiration du délai de quinzaine de la transcription ² ».

1. Cf. *supra*, p. 85.

2. Cf. circulaire du Directeur du Contentieux, en date du 28 février 1902, commentée par une circulaire du même service en date du 20 avril 1906, qui a posé la règle que les recherches des conservateurs devaient s'étendre à toutes les inscriptions *ayant une existence légale*, *Revue Hypothécaire*, n° 3225.

Par l'emploi de cette formule, la responsabilité de l'Administration serait d'abord pleinement à couvert, et les conservateurs deviendraient seuls juges des inscriptions qu'ils croiraient devoir révéler.

Or, dans ce cas, ils ne devraient pas hésiter, croyons-nous, à comprendre dans leurs états, les inscriptions qui tomberaient à échéance décennale entre la transcription et l'expiration de la quinzaine.

Outre, en effet, qu'il y a moins de dangers pour eux, à les révéler qu'à les taire, ne peut-on pas soutenir que le fait même de l'existence d'un doute sur leur validité oblige les conservateurs à les comprendre dans son état ¹.

D'ailleurs, quels inconvénients en résulterait-il pour eux, puisque, comme l'admet M. Garnier lui-même ², un tel état ne pourrait pas être attaquant en retranchement.

Mais alors, remarquons en terminant que ce ne sera pas un des moindres inconvénients du système admis par la Cour de cassation, et combattu par nous que d'aboutir à priver le débiteur exproprié du bénéfice de l'article 2154 du Code civil, en l'obligeant, pour obtenir la radiation d'une inscription devenue

1. Cf. *D. R.* v° *Privilèges et hypothèques*, n° 2925, et *Sup. eod. verbo*, n° 1767 ; Aubry et Rau, *op. cit.*, t. 3, n° 268 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *op. cit.*, t. 3, n° 2605.

2. *Op. et v° cit.* n° 436.

inutile, à faire les frais d'une mainlevée, quand la simple péremption décennale lui aurait permis de les éviter ¹.

1. Cette opinion ne se produira pas si l'on admet, avec nous, l'opinion de la doctrine. En effet, trois cas peuvent se présenter : ou bien le dernier jour du délai de dix ans tombe avant l'expiration de la quinzaine : l'inscription est alors inexistante, faute de renouvellement, et la radiation est inutile ; ou bien le délai expire le dernier jour de la quinzaine : en ce cas l'inscription est toujours dans sa durée régulière d'existence, et la radiation s'impose, comme elle s'imposerait en temps normal ; ou enfin l'expiration du délai de dix ans doit avoir lieu après l'expiration du délai de quinzaine, et cette hypothèse est sans intérêt au point de vue de l'état hypothécaire, puisque cet état est levé à l'expiration de la quinzaine, et qu'à cette date, l'inscription frappe régulièrement l'immeuble.

DEUXIÈME PARTIE

SITUATION DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES OU PRIVILÉGIÉS AU MOMENT DU RÈGLEMENT ET DU PAIEMENT DES INDEMNITÉS

CHAPITRE PREMIER

Procédure en règlement de l'indemnité

Lorsque l'Administration s'est assuré la propriété des immeubles nécessaires à l'exécution des travaux, soit par l'obtention d'un jugement d'expropriation, soit par la passation d'un traité amiable, et qu'elle a régulièrement fait publier et transcrire son titre, il lui reste, avant de pouvoir entrer en possession, à régler et à payer entre les mains des divers intéressés, l'indemnité représentant la valeur des droits auxquels elle a porté atteinte ¹.

1. Art. 53 loi du 33 mai 1841, § 1. « Les indemnités réglées par le jury seront préalablement à la prise de possession, acquittées entre les mains des ayants droit » ; article 545 C. civ. : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La première question qui se pose est donc celle de la fixation de l'indemnité.

Cette fixation, relativement simple en droit commun alors que, le plus souvent, rien n'oblige l'aliénateur à se départir de sa propriété, et que l'accord sur le prix est la condition même de la vente ¹, devient très délicate, en notre matière, si l'on tient compte du mécontentement que peut éprouver un propriétaire à se voir dépossédé, contre son gré, d'un immeuble auquel il tient.

Il serait hors de notre cadre, de discuter ici, l'ensemble du système adopté par le législateur pour arriver à la fixation de l'indemnité dans des conditions équitables pour chacune des parties en cause. Nous devons nous borner à préciser le rôle que peuvent y jouer les créanciers hypothécaires soit que les parties se soient mis d'accord sur le montant de cette indemnité, soit que faute de toute entente, elles soient obligées de recourir à sa fixation par le jury.

SECTION I

Mode d'intervention des créanciers dans la procédure en règlement.

Lorsque l'Administration n'a pu se mettre d'accord avec l'exproprié et qu'elle se voit dans la nécessité

1. Art. 1583 C. civ.

de provoquer la réunion du jury, il est incontestable que les créanciers inscrits sur l'immeuble peuvent avoir le plus grand intérêt à surveiller l'accomplissement des formalités, de façon à intervenir devant le jury, au cas où, par négligence leur débiteur exproprié viendrait à ne pas y défendre ses intérêts, et risquerait, par là même, en obtenant une indemnité minime, d'entraîner, avec la perte matérielle de leur gage ¹, la faillite de leur créance.

Aussi, en s'inspirant du droit commun où l'acquéreur est obligé, en cas de purge, de notifier son prix aux créanciers inscrits ², la loi de 1833, dans ses articles 23 ³ et 28 ⁴, obligeait l'Administration à notifier individuellement aux créanciers inscrits les offres faites à l'exproprié, leur acceptation si elle avait lieu, et dans le cas de convention amiable, le traité intervenu. De sorte que, par le fait seul de leur

1. Résultat du jugement d'expropriation.

2. Cf. *supra*, p. 16.

3. « L'Administration notifie aux propriétaires, aux créanciers inscrits et à tous autres intéressés qui auront été désignés ou qui seront intervenus en vertu des articles 21 et 22 les sommes qu'elle offre pour indemnité. »

4. « Si les offres de l'Administration ne sont pas acceptées, ou si, nonobstant l'acceptation du propriétaire, les créanciers inscrits et autres intéressés déclarent, dans la quinzaine de la notification qui leur en est faite, qu'ils ne veulent pas se contenter de la somme convenue entre l'Administration et le propriétaire, il sera procédé au règlement des indemnités... »

inscription, les créanciers étaient assurés d'être tenus au courant de la procédure, et mis à même de sauvegarder leurs droits.

Mais, ainsi que nous l'avons dit précédemment ¹ le législateur de 1841, animé toujours du même esprit de simplification et d'économie, a supprimé les notifications aux créanciers inscrits. Désormais l'Administration n'a plus à notifier ses offres « qu'aux propriétaires et à tous autres intéressés qui auront « été désignés ou qui seront intervenus dans le délai « fixé par l'article 21 ² ».

Cette modification apportée à l'article 23 a donc eu, selon nous, nécessairement pour conséquence de ne plus laisser les créanciers compter sur leur seule inscription pour être informés individuellement des suites de l'expropriation, et de les assimiler, s'ils veulent recevoir notification des offres, aux intéressés visés par l'article 21. Et, comme les créanciers ne sont pas nommément désignés dans le paragraphe 1 de cet article ³ qui, de l'avis général, énumère

1. Cf. *supra*, p. 29.

2. Art. 23 loi 3 mai 1841. En ce qui concerne les conventions amiables, la Commission de la Chambre des pairs, qui avait combattu la notification des offres aux créanciers inscrits, proposa, au contraire, cette notification. Mais, vivement combattue par M. le Commissaire du roi, cette disposition fut repoussée. Cf. Duvergier, *op. cit.*, t. 41, p. 150, note sous l'article 23.

3. « Dans la huitaine qui suit la notification prescrite par l'article 15, le propriétaire est tenu d'appeler, et de faire connaître à

limitativement les intéressés que le propriétaire doit dénoncer, ils auront à se faire connaître eux-mêmes dans les termes du paragraphe 2 de ce même article.

On a cependant contesté cette conséquence, et M. Herson ¹ a soutenu que les modifications apportées aux articles 23 et 28, ayant été introduites dans un but de célérité, l'Administration n'avait jamais à notifier les offres aux créanciers inscrits.

Le *Répertoire Dalloz* ² a très justement, selon nous, réfuté cette opinion. On ne voit pas, en effet, pour quelles raisons les créanciers inscrits ne seraient pas admis à se prévaloir de l'article 21 ; et pourquoi l'Administration se dispenserait de leur notifier les offres, lorsqu'ils sont régulièrement intervenus.

Mais dans quel délai cette intervention devra-t-elle se produire ?

Le paragraphe 2, article 21, dit : « Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits « par l'avertissement énoncé en l'article 6 et tenus de « se faire connaître à l'Administration dans le même « délai de huitaine... » A prendre ce texte à la lettre

l'Administration, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'usufruit, d'habitation ou d'usage tels qu'ils sont réglés par le Code civil, et ceux qui peuvent réclamer des servitudes résultant des titres mêmes du propriétaire, ou d'autres actes, dans lesquels il serait intervenu ; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourront réclamer », art. 21, § 1.

1. *Expropriation pour cause d'utilité publique*, n° 132 et 137.

2. *V° Expropriation*, n° 389.

on pourrait croire que les ayants droit auxquels il s'applique sont tenus d'intervenir dans les huit jours qui suivent l'avertissement publié après le dépôt du plan parcellaire à la mairie ¹. Une telle interprétation serait évidemment inexacte ². En effet, l'article 6 n'a eu réellement d'autre but, dans la pensée du législateur, que d'appeler les contredits à l'application du plan parcellaire ; et il serait inadmissible que la déchéance du droit à indemnité prévue par l'article 21 fût encourue avant même que ce droit fût ouvert par l'expropriation prononcée. Le véritable avertissement concernant les ayants droit à indemnité, ne peut être, logiquement, que celui donné par la publication faite au jugement d'expropriation ³. De sorte qu'il faut conclure, comme l'a très justement fait M. Cottelle ⁴, que « par un vice de rédaction qu'offre le dernier alinéa de l'article 21 les mots « l'avertissement énoncé par l'article 6 » signifient : « le second avertissement qui aura lieu en vertu de l'article 15, de la manière indiquée en l'article 6 ».

1. « Le délai fixé à l'article précédent » (8 jours) « ne court qu'à dater de l'avertissement qui est donné collectivement aux parties intéressées de prendre communication du plan déposé à la mairie... » article 6 loi préc.

2. Elle a cependant été soutenue. Cf. *Pandectes françaises*, v° *Expropriation pour cause d'utilité publique*, n° 1706.

3. Art. 15 loi précitée, cf. *supra*, p. 34, note 2.

4. *Op. cit.*, t. 3, p. 196. Cf. Delalleau, Jousselin et Perin, *op. cit.*, t. 1, n° 414 ; Daffry de la Monnoye, *op. cit.*, t. 1, art. 21, n° 24,

Cependant le point de départ de ce délai a été diversement précisé.

Certains auteurs se référant purement et simplement au paragraphe 1 de l'article 21, le font remonter au jour de la notification du jugement au propriétaire ¹, d'autres parlent indifféremment de la notification ou de la publication du jugement ²; d'autres enfin déclarent que ce délai ne peut courir que du jour où la publication est complète, et que, par conséquent, son point de départ sera tantôt la publication collective, tantôt la notification individuelle selon celle de ces deux formalités qui aura suivi l'autre ³.

Malgré l'autorité des auteurs qui ont soutenu ces

1. Crépon, *op. cit.*, sous l'art. 21, n° 66; Daffry de la Monnoye, *op. cit.*, t. 1, p. 263; De Caudaveine, *op. cit.* n° 194, D. S., v° cit. n° 270; Cass., 9 mars 1864 : « Attendu que si l'article 21 porte que certains intéressés, non connus du propriétaire sont mis en demeure d'agir, par le seul avertissement de l'article 6, il n'en accorde pas moins à ces intéressés, comme aux autres, le même délai de huitaine, c'est-à-dire la huitaine de la notification du jugement au propriétaire... que d'ailleurs, la notification de l'article 15, à raison de ses formes spéciales et des rapports du propriétaire avec divers intéressés, était, de tous les actes de la procédure, celui qui avait le plus de chance d'arriver à leur connaissance, et par suite était indiqué, comme point de départ le plus naturel, au délai dans lequel tous les réclamants étaient obligés de se produire. » D. 64.1.441 ; S. 64.1.192.

2. Delalleau, Jousselin et Perin, *op. cit.*, t. 1, p. 327 et 331 en note; p. 335, n° 414, *in fine*.

3. *Pandectes. fr.*, verbo *citat.*, n° 1709.

diverses opinions, aucune d'entre elles ne nous paraît absolument satisfaisante : car nous pensons qu'il ne convient d'admettre en aucun cas la notification au propriétaire comme point de départ du délai.

En effet, contrairement à ce que pense la Cour de cassation, cette notification reste, le plus souvent, inconnue des intéressés. Par suite, comme aucune disposition de la loi ne prescrit de la faire précéder des publications, il suffirait que ces publications aient lieu plus de huit jours après elle pour que ces intéressés, faute d'avertissement, aient *ipso facto* encouru la déchéance. Enfin, alors même que ces publications seraient antérieures à la notification, du moment que cette notification est en elle-même étrangère aux intéressés autres que le propriétaire, il nous semble, en tout état de cause, peu rationnel de faire courir contre ces intéressés un délai dont le point de départ leur est, en principe, inconnu.

Ce sera donc, selon nous, toujours à partir de la publication du jugement ¹ — ou plus exactement de la date du certificat dressé par le maire pour la constater — que courra contre les intéressés du paragraphe 2, article 21, et par conséquent contre les créan-

1. En cas de convention amiable, on est bien obligé de reconnaître que le point de départ de ce délai est toujours la publication du contrat, puisqu'il n'y a pas lieu à sa notification. Pourquoi, dès lors, faire entre le jugement et la convention amiable, une distinction dont la loi ne parle nullement ?

ciers, dans le cas qui nous occupe, le délai de huitaine pendant lequel ils devront intervenir, s'ils veulent que l'Administration leur notifie les offres faites à l'exproprié ¹.

Une dernière question se pose, quant au lieu où ces offres devront être notifiées aux créanciers.

D'après l'article 15 de la loi, à défaut de domicile réel dans l'arrondissement de la situation des biens, les offres doivent être notifiées au domicile élu dans cet arrondissement, et à défaut d'élection de domicile, par double copie au domicile du maire et du détenteur. Or, on sait que cette élection de domicile est une des mentions que le créancier doit nécessairement porter dans son inscription ². Il ne paraît donc pas que les créanciers aient à défaut de domicile réel dans l'arrondissement à faire une nouvelle élection de domicile lorsqu'ils interviennent dans les délais de l'article 21 ³. Cependant quand nous aurons dit les difficultés qu'éprouve le plus souvent l'Administration à se faire produire l'état des inscriptions hypothécaires grevant

1. Il va sans dire que les créanciers inscrits, comme les autres intéressés pourraient se faire connaître à l'Administration, dès avant la publication du jugement, et que cette intervention obligerait l'Administration à leur notifier les offres, sans qu'ils aient besoin d'intervenir à nouveau dans le délai de l'article 21. Cass., 6 déc. 1842. D. 43.1.34 ; S. 43.1.66.

2. Cass., 14 janvier 1863, D. 63.1.101 ; Agen, 23 mars 1892, D. 93.2.406.

3. Les auteurs (Cf. notamment Delalleau, *op. cit.*), n'insèrent pas cette élection de domicile dans les formules qu'ils proposent.

l'immeuble, on reconnaîtra sans doute, avec nous, que les créanciers ne sauraient agir avec trop de prudence en n'omettant pas cette indication, bien qu'elle puisse paraître superfétatoire.

SECTION II

Demande par les créanciers de la fixation de l'indemnité par le jury

Nous nous sommes placé jusqu'ici dans l'hypothèse où, le propriétaire s'étant refusé à accepter les propositions de l'Administration, celle-ci avait dû recourir à la convocation du jury.

Une autre hypothèse, on le sait, peut se produire, celle où le propriétaire accepte les offres de l'Administration, ou consent la cession de sa propriété en se mettant d'accord sur le montant de l'indemnité.

Quelle va être, dans ce cas, la situation des créanciers hypothécaires ?

On se rappelle qu'en droit commun, lorsqu'un propriétaire aliène sa propriété, l'acquéreur est quelquefois obligé de procéder aux formalités de la purge, quand il apprend l'existence de créanciers hypothécaires. Les créanciers ont alors, s'ils ne se contentent pas du prix fixé entre le vendeur et l'acquéreur, parce qu'ils croient à une valeur plus grande de leur gage, la faculté de demander la mise aux

enchères de l'immeuble, en s'engageant à porter une surenchère du dixième lors de l'adjudication ¹.

L'existence de ce droit de surenchère étant impossible en notre matière pour les raisons que nous avons précédemment indiquées, nous avons dit que, par compensation, le législateur avait autorisé les créanciers à requérir la fixation de l'indemnité par le jury, lorsqu'ils ne veulent pas donner leur assentiment au prix amiablement consenti entre l'Administration et l'exproprié.

Il faut toutefois reconnaître que les créanciers useront assez rarement de ce droit, car il faudrait supposer que l'exproprié se serait contenté d'une indemnité inférieure à celle qui lui est légitimement due : l'hypothèse d'une dissimulation d'une partie du prix étant rendue inadmissible par suite du contrôle auquel sont soumises les dépenses de l'Administration, et de l'établissement des pièces justificatives de chaque paiement, et dont les créanciers pourraient au besoin demander communication ². Par conséquent ceux-là seuls seront tentés d'user de ce droit qui ne seront pas les premiers inscrits, et croiraient être colloqués en rang utile si l'indemnité était supérieure ³.

1. Cf. *supra*, p. 17.

2. Delalleau, *op. cit.*, 2^e édit., p. 164. Cf. Duvergier, *op. cit.*, t. 41, p. 151.

3. Nous avons fait, *supra*, la même observation en ce qui concerne le droit de surenchère des créanciers en droit commun, cf. p. 17.

Cependant, en dehors de toute fraude, par négligence, ou manque de savoir, un propriétaire a pu accepter le prix offert par l'Administration, bien qu'il fût inférieur à la valeur de l'immeuble.

En cette hypothèse, si les créanciers veulent user du droit de demander l'estimation du jury, dans quel délai devront-ils intervenir ?

On a soutenu que la loi de 1841, par cela même qu'elle avait supprimé les notifications aux créanciers inscrits, avait fait, en tous points, rentrer ces créanciers dans la catégorie des intéressés de l'article 21, § 2, et que, l'assimilation étant complète entre eux, faute de se conformer aux délais prescrits par cet article, les créanciers devaient être considérés comme déchus, non seulement du droit de recevoir notification des offres, mais encore de demander la réunion du jury.

Telle est, notamment, l'opinion de MM. Delalleau et Dalloz, qui, en invoquant l'autorité de M. Dufaure, rapporteur à la Chambre des députés de la loi de 1841¹, concluent que les créanciers, désormais com-

1. « Comme tous les autres intéressés, les créanciers inscrits seront en demeure, par l'avertissement collectif énoncé par l'article 6, d'intervenir, s'ils le jugent convenable, devant le magistrat directeur du jury. A ceux-là seulement qui seront intervenus, les offres seront notifiées individuellement; pour tous les autres, il suffira d'une notification collective, dans la forme de l'article 6, » Extrait du rapport de M. Dufaure.

pris au nombre des intéressés de l'article 21, ne peuvent se prévaloir de ce droit que s'ils sont intervenus dans les délais prescrits par cet article, « autrement, ils ne seraient pas déchus de tous droits à indemnité ¹ ».

« L'article 17, § 3, dit notamment M. Delalleau ²,
« déclare que les créanciers pourront exiger que l'in-
« demnité soit fixée par le jury. Quand ensuite l'ar-
« ticle 21 les déclare déchus de tous droits à indem-
« nité, il les prive évidemment du droit de requérir
« le règlement de cette indemnité par le jury. Sou-
« tenir que ce droit leur est conservé et qu'ils ne
« sont déchus que du droit d'exiger une notification
« individuelle des offres, c'est créer arbitrairement
« une distinction qui ne résulte nullement de l'arti-
« cle 21. Si aucun créancier n'est intervenu dans le
« délai de huitaine et que l'Administration traite avec
« le propriétaire, nul créancier ne pourra exiger que
« l'indemnité soit réglée par le jury à un taux plus
« élevé, car le créancier qui aurait un pareil droit,
« ne serait pas déchu de tous droits à une indem-
« nité. »

« Il n'y a, dit également Dalloz ³, soit dans les ter-
« mes, soit dans l'esprit de la loi, rien qui commande

1. Cf. Aix, 31 mai 1888. Rec. d'Aix, 1888.2.295.

2. *Op. cit.*, t. 1, n° 417.

3. R. v° cit. n° 390.

« de faire à ces créanciers une situation exception-
« nelle, et d'attribuer à leur négligence des effets
« moins étendus qu'à celle des autres intéressés. »

Nous ne partageons pas cette opinion.

En effet, lorsque le législateur accorde aux créanciers, pour s'instruire, un délai de quinze jours après la transcription du jugement ¹ il leur reconnaît, par là même, jusqu'à cette date la faculté d'asseoir leurs droits sur l'immeuble. Dès lors il n'a pu les exposer à une déchéance beaucoup plus rigoureuse, et restreindre ainsi singulièrement leurs droits, en les obligeant, arbitrairement, quelques articles plus loin, à intervenir dans le délai de huitaine du jour de la publication du contrat de vente.

Si l'on se souvient, en effet ², que la publication du jugement ou de la convention amiable doit précéder sa transcription, on comprendra qu'il suffirait que l'Administration laissât s'écouler un délai de huit jours entre la publication et la transcription, pour priver absolument les créanciers du bénéfice de l'article 17. Car si ces créanciers étaient déchus de tous droits pour n'être pas intervenus, comme l'entend l'article 21, on ne pourrait soutenir, sans contradiction, qu'ils soient admis à inscrire des droits désormais anéantis. Ne doit-on pas d'ailleurs recon-

1. Et nous avons dit que ce délai devait être considéré comme toujours en vigueur, malgré la loi du 23 mars 1855. Cf. *supra*, p. 53.

2. Cf. *supra*, p. 56, note 1.

naître que parmi les intéressés, il convient de distinguer ceux qui ont à réclamer une indemnité directe, et ceux qui ont seulement un droit à exercer sur l'indemnité¹. Or, si l'article 21 ne concerne véritablement que la première catégorie de ces intéressés, les créanciers rentrent certainement dans la seconde.

Et, puisque l'on a invoqué pour soutenir l'opinion que nous combattons un passage du rapport de M. Dufaure, qui, avouons-le, ne paraît sur ce point nullement péremptoire, nous ne pouvons mieux faire pour le réfuter, et corroborer notre propre avis que de lui opposer les déclarations très explicites de M. le Garde des Sceaux et de M. Persil à la Chambre des pairs lors de la discussion de l'article 23². Si l'on

1. R. H., juin 1910, n° 3693.

2. « J'avais cru, a dit M. Persil, que dans l'article 23 il s'agissait de purger l'hypothèque... Mais dans le cours de la discussion, j'ai parfaitement compris, et je remercie M. le Garde des Sceaux de l'avoir si nettement établi, j'ai compris que ces notifications à faire aux parties intervenantes, n'avaient pour objet ni de purger la propriété, ni d'effacer l'hypothèque. J'en prends acte et je suis complètement rassuré dans l'intérêt des créanciers.

« Les créanciers auxquels on n'aura pas fait de notification resteront dans la même situation. Ils n'auront pas le droit de surenchérir. La loi ne l'aurait pas dit que ce droit n'aurait pas pu exister ; mais *ils conservent le droit de faire fixer l'estimation par le jury*. Je comprends que, dès que l'article 23 n'a pas pour objet de rendre irrévocable la fixation du prix, je n'ai pas besoin de me préoccuper des intérêts des créanciers puisque la loi y a pourvu. » Séance du 7 mai 1840, *Mon.* du 8. Cf. Duvergier. *op. cit.*, t. 41, p. 150; Homberg, *Guide des expropriations pour cause d'utilité publique*, p. 62, note 3.

veut bien s'y reporter on verra qu'il a été nettement reconnu que dans cette expression « tous autres intéressés », il ne fallait pas comprendre les créanciers inscrits.

Nous croyons donc, en nous basant sur l'esprit de la loi, faire une juste interprétation de son texte, quand nous soutenons que les créanciers n'ont pas à intervenir dans les huit jours de la publication du contrat de vente, s'ils ne se contentent pas du prix fixé, et veulent demander la réunion du jury ¹.

Faudra-t-il, cependant, aller jusqu'à dire avec MM. Gaud ² et Foucart ³ que les créanciers pourront toujours requérir la convocation du jury, tant que

1. Nous pouvons encore produire à l'appui de notre opinion l'argument suivant, judicieusement présenté par Dalloz en note sous deux décisions récentes de l'agent judiciaire du Trésor, dont nous aurons à parler (cf. *infra*, p. 133): « Si les mots « autres intéressés », dit Dalloz, s'appliquaient aux créanciers inscrits, il serait nécessaire de leur faire des sommations. Or la loi a voulu supprimer, à leur égard, ces sommations qui eussent été inutiles. Les notifications ont en effet pour but d'inviter les créanciers à indiquer leurs prétentions, or les inscriptions des créanciers révèlent ces droits, il était donc inutile d'obliger l'expropriant, d'une part à demander l'état des inscriptions, et d'autre part, à sommer les créanciers hypothécaires, puisque ces derniers n'auraient eu qu'à répondre : « Consultez l'État hypothécaire, et vous serez fixé. » Il en ressort donc avec évidence que le législateur n'a pas voulu comprendre les créanciers hypothécaires dans l'expression : les autres intéressés. » D. P. 1910.2.49.

2. *De l'expropriation pour cause d'utilité publique*, p. 28.

3. *Droit administratif*, t. 1, n° 647.

la prescription ne sera pas acquise contre eux ?

L'Administration, dit en substance M. Foucart, n'est autorisée à se dispenser des notifications aux créanciers que pour éviter des frais, et abrégé des délais. Cette dispense se justifie donc par les mêmes raisons que la dispense de purger pour les acquisitions de moins de 500 francs. Et l'Administration usera de l'une, comme de l'autre, à ses risques et périls. Par conséquent, si les notifications ne leur ont pas été faites, les créanciers pourront toujours demander la réunion du jury, quoique l'indemnité ait été versée au propriétaire, de même qu'ils peuvent toujours, lorsque l'Administration n'a pas purgé, exiger le montant du prix, bien que le paiement ait déjà eu lieu.

Cette opinion nous paraît exagérée, et elle aboutirait à des conséquences trop préjudiciables pour le Trésor, pour que nous puissions admettre que telle ait pu être la pensée du législateur.

M. Foucart ne semble d'ailleurs nullement s'être mépris sur les dangers que son système ferait encourir à l'Administration : « Que sera-ce donc, dit-il, si, « comme nous le pensons, le créancier inscrit qu'on « n'aura pas averti individuellement peut, tant que « la prescription ne sera pas acquise contre lui, venir « demander à l'État la fixation du prix par le jury ? « Ce droit lui appartiendra, lors même qu'un premier « règlement aura eu lieu avec le propriétaire, parce « que ce règlement ne pourra lui être opposé. Il faut

« dra alors convoquer un jury qui prononcera sur le
« prix d'un immeuble dénaturé depuis longtemps, et
« qui, par conséquent, sera toujours hors d'état de
« connaître la véritable valeur de la chose, et courra
« le risque de rendre une décision préjudiciable, soit
« aux particuliers, soit au Trésor. »

Nous pensons donc qu'il convient de fixer une époque, passé laquelle les créanciers ne pourront plus contester le prix accepté par l'exproprié, et demander la réunion du jury. Et cette époque ne peut être, selon nous, que l'expiration du délai de quinzaine de la publication des offres ¹ ou du contrat de vente.

Il est, en effet, important de remarquer que, si le législateur a supprimé en 1841 la notification des offres aux créanciers inscrits, il a par contre prévu la publication des offres, qui n'existait pas en 1833. On peut donc se demander s'il n'a pas entendu subs-

1. Art. 24. loi préc. Il n'y a qu'un seul et même délai de quinzaine accordé pour l'acceptation des offres, soit aux propriétaires, soit aux créanciers inscrits. La loi de 1841 a supprimé, dans l'article 28, la notification de l'acceptation du propriétaire, aux autres parties, ainsi que le prévoyait la loi de 1833 ; ces parties doivent par conséquent se décider spontanément à accepter ou à répudier. Si donc le propriétaire a refusé les offres, le refus des créanciers ne change rien puisque la convocation du jury va de soi. Si le propriétaire les a acceptées, la situation des créanciers est la même que si un contrat amiable était précédemment intervenu, et le refus des créanciers implique dans l'un comme dans l'autre cas, la réunion du jury.

tituer l'une de ces formalités à l'autre, en donnant ainsi aux créanciers un avertissement équivalent et qui, s'il est maintenant collectif, au lieu d'être individuel, continuerait cependant toujours à produire à leur égard, les mêmes conséquences ¹.

Cette opinion semble d'ailleurs d'autant plus rationnelle qu'on ne voit pas bien pour qui cette publication pourrait avoir de l'intérêt sinon pour les créanciers. Elle est, en effet, superflue à l'égard du propriétaire, auquel une signification individuelle doit être faite, et inutile à l'égard des intéressés de l'article 21, puisque, faute de dénonciation ou d'intervention, ils sont déchus de tous droits.

Enfin, si les créanciers ne sont logiquement en mesure d'apprécier s'ils ont intérêt à demander la réunion du jury que lors de cette publication, attendu que c'est d'après le chiffre de l'indemnité offerte qu'ils sauront s'ils doivent ou non demander la réunion du jury, et que l'exercice de ce droit ne se comprend pas tant qu'ils n'ont pas connaissance de cette indem-

1. Il convient de remarquer à ce propos que si l'article 23 prescrit la notification des offres à tous intéressés dénoncés ou intervenus dans le délai fixé par l'article 21, l'article 28 oblige l'Administration à citer « les intéressés qui auront été désignés ou qui seront intervenus » sans ajouter : dans le délai de l'article 21. Le sens de l'article 28 est donc sur ce point plus large que celui de l'article 23 et l'on peut être amené à dire que les intéressés de l'article 28 comprennent ceux qui ont été avertis par la publication collective de l'article 23. Cf. Duvergier, *op. cit.*, sous l'article 28, note 1.

nité ¹, l'article 28 nous paraît indiquer clairement que, passé le délai de quinzaine, l'Administration doit être fixée sur les prétentions des divers ayants droit pour pouvoir orienter sa procédure en conséquence, et agir en toute sécurité. Et il n'y a, selon nous, aucune raison de restreindre en cas de convention amiable ², le délai de quinzaine octroyé pour l'acceptation ou le refus des offres.

M. Foucart a cependant objecté qu'en limitant ains à l'expiration de ce délai de quinzaine, l'exercice du droit de requérir la fixation de l'indemnité par le jury, on le rend la plupart du temps illusoire. Les créanciers, pense cet auteur, peuvent demeurer loin de l'immeuble; or, du moment qu'ils ont pris soin de renouveler leurs inscriptions, ils doivent jouir d'une sécurité parfaite et ne peuvent perdre leur hypothèque ni la voir transformée en un droit sur le prix

1. C'est là une nouvelle raison, croyons-nous, de repousser le système qui veut obliger les créanciers inscrits à intervenir dans le délai de l'article 21, s'ils entendent demander la réunion du jury : alors, en effet, le montant de l'indemnité offerte n'étant pas encore connu, les créanciers manquent de l'élément essentiel qui leur est nécessaire pour apprécier s'ils ont intérêt à requérir l'estimation du jury.

2. La convention amiable passée après déclaration d'utilité publique, mais avant le jugement, n'est soumise qu'à une seule publication qui tient lieu à la fois de la publication de l'article 15 et de celle de l'article 23. Elle a d'ailleurs, au même titre, le caractère de la seconde que de la première : les créanciers ayant un intérêt aussi grand à connaître le montant du prix que le fait même de la cession.

qu'autant qu'ils ont été mis en demeure de surenchérir dans les cas ordinaires, ou de faire fixer le prix par le jury, dans le cas d'expropriation.

M. Foucart conteste, au surplus, que la publication des offres puisse être considérée comme une notification, car il faudrait alors, dit-il, interpréter comme un refus le silence des créanciers ¹.

A cela nous répondrons que le système tout entier de l'expropriation est basé sur la publicité ; et que si nous pouvons déplorer, parfois, l'imperfection de cette publicité, il ne nous appartient pas, pour cela, de méconnaître les effets qui y sont attachés.

D'autre part, en ce qui concerne l'interprétation à donner au silence des créanciers, nous ne croyons nullement qu'on soit nécessairement amené à en conclure à un refus de leur part, mais au contraire à une acceptation. En effet, par cela même qu'ils ne sont plus liés à l'instance en règlement du fait seul de leur inscription, et qu'au surplus ils sont intéressés non pas comme ayant droit à une indemnité mais seulement comme ayant des droits à exercer sur l'indemnité, leur refus de se contenter d'offres qui ne les concernent pas, ne peut résulter que d'une intervention de leur part, par laquelle ils viendront manifester leur opinion. Autrement il nous semble qu'ils restent en dehors de la procédure en règlement et doivent

1. Arg. art. 24 loi précit.

être considérés comme se désintéressant du débat ¹.

Telle est d'ailleurs, en cas de purge de droit commun, l'interprétation à donner au silence des créanciers qui, s'ils ne répondent pas aux notifications des offres faites par l'acquéreur, sont considérés comme acceptants ².

Il en était ainsi, également, en 1833 et si nous reconnaissons que la disposition de cette loi, sur ce point, a disparu en 1841 lors du remaniement complet des articles 23 et 28, nous croyons que c'est le résultat d'une suppression trop radicale de tout ce qui concernait les créanciers, et qu'il n'y a aucune raison sérieuse de conclure à une modification du principe.

On invoque d'ailleurs à tort selon nous la situation des autres intéressés dont le silence doit être considéré comme un refus, aux termes de l'article 28. Ayant en effet droit à une indemnité distincte, et motivé par une dénonciation ou une intervention en temps utile, une notification d'offres spéciale de la part de l'expropriant, ces intéressés sont, dès avant la publication des offres, partie dans la procédure. Et c'est précisément, parce que la situation de ces intéressés est, à cet égard, toute différente de celle

1. Cf. les termes de l'article 28 « L'Administration citera devant le jury... les propriétaires et tous autres intéressés qui auront été désignés ou qui seront intervenus. »

2. Art. 2186 C. civ.

des créanciers, qu'elle rend, au point de vue de leur silence, toute comparaison inexacte ¹.

Nous croyons donc juste d'admettre que les créanciers ont jusqu'à l'expiration du délai de quinzaine de la publication des offres ou du contrat amiable pour requérir la réunion du jury, si l'indemnité acceptée par l'exproprié ne leur paraît pas suffisamment élevée.

Ce délai de quinzaine sera bien entendu porté à un mois, dans les cas prévus à l'article 27, c'est-à-dire lorsqu'il s'agira de créanciers incapables.

SECTION III

Conséquences de la décision du jury réuni sur la demande des créanciers

Mais quelles vont être pour les créanciers et l'Administration les conséquences de la décision du jury ²

1. Mais la question est autre lorsque les créanciers sont intervenus dans le délai de l'article 21, et ont reçu notification individuelle des offres : alors leur situation est la même que celle des autres intéressés puisqu'ils sont comme eux liés à la procédure en règlement, et leur silence doit être interprété comme un refus.

2. Les créanciers hypothécaires peuvent se pourvoir en Cassation contre la décision du jury et l'ordonnance de M. le Magistrat directeur du jury (ar. 42 loi du 3 mai 1841) par application de l'article 1166 du Code civil. Mais ils doivent à peine de nullité mettre en cause l'exproprié. Cass., 4 déc. 1866, S. 67.1.259, D.66.5.197.

si l'indemnité fixée est supérieure ou inférieure au prix porté au contrat ¹.

Supposons, par exemple, dans le premier cas, que le prix accepté par le propriétaire soit de 4.000 francs et que des créanciers inscrits pour 5.000 francs demandent la réunion du jury, et fassent fixer l'indemnité à ce dernier chiffre. A qui devra être remise la somme de 1.000 francs, montant de la différence entre ces deux allocations : au vendeur ou aux créanciers ?

Le problème ne nous paraît pas offrir de sérieuses difficultés. En effet, on ne peut soutenir que le prix irrévocablement fixé entre le vendeur et l'Administration puisse être remis en question par le fait de l'intervention des créanciers. Les débats qui s'élèvent entre ces derniers et l'Administration sont *res inter alios acta* pour le vendeur, et ne peuvent avoir pour résultat de résilier les conventions acceptées par lui. Ce sera donc aux créanciers inscrits que la somme devra être remise. Mais elle leur sera payée en l'acquit du débiteur, avec subrogation au profit de l'Administration et contre le vendeur, aux droits de ces créanciers ². De sorte que, à l'échéance de la dette, le vendeur paiera à l'Administration ce qu'il aurait

1. Si elle égale, il est évident qu'aucune question ne se pose : la décision du jury valant confirmation judiciaire du prix amiablement accepté.

2. Art. 1251 C. civ.

payé à ses créanciers. Et ainsi, tout en ayant conservé le bénéfice des terme et délai qui lui avaient été consentis par ses créanciers, le vendeur sera amené, comme le veut l'article 2191 du Code civil, à rembourser à l'Administration l'excédent payé par elle en sus du prix porté à son contrat : soit 1.000 francs dans l'espèce que nous avons prise pour exemple ¹.

M. Daffry de la Monnoye ² a cependant contesté l'application de cet article 2191 en notre matière, en déclarant impossible de s'armer d'une disposition du Code relative à la surenchère dans une matière où la loi a, formellement, proscrire la faculté de surenchérir.

L'opinion de cet auteur nous paraît ainsi insuffisamment justifiée pour que nous puissions l'admettre. Nous ne voyons, en effet, aucune des raisons qui ont rendu la surenchère impossible en notre matière s'opposer ici à l'application de cet article. Tout au contraire, il est conforme aux déclarations faites en 1833 de s'y référer. En effet, lorsque cette question fut soulevée à la Chambre des députés, M. le Président se borna à dire de la façon la plus précise, qu'il convenait d'y apporter la même solution qu'en droit commun ³.

1. Cf. de Caudaveine, *op. cit.*, n° 386; Delalleau, Jouselin et Perin, *op. cit.*, n° 439.

2. *Op. cit.*, sous l'article 17, n° 6.

3. *Monit.*, 8 février 1833, p. 325.

La question s'était posée en ce sens en 1861, devant le jury de la

Enfin reste le deuxième cas où l'indemnité allouée par le jury viendrait à être inférieure à la somme amiablement déterminée. Il est certain que, dans cette hypothèse relativement rare, la convention passée entre l'Administration et le propriétaire subsistera aussi dans son intégralité; et comme les droits des créanciers ne sauraient être atteints par la décision du jury, ils continueront de s'exercer sur la totalité du prix porté au contrat¹.

Seine. Une convention était intervenue entre la ville de Paris et un propriétaire, fixant l'indemnité à 360 000 francs. Les père et mère du propriétaire ayant une hypothèque inscrite sur l'immeuble exproprié, pour sûreté d'une rente viagère, et estimant que l'indemnité amiablement acceptée était d'un revenu insuffisant pour leur assurer le service régulier de ladite rente, demandèrent l'estimation du jury. La ville de Paris, au cas où l'indemnité allouée par le jury serait supérieure, s'était réservée de répéter de son vendeur, à titre de dommages et intérêts ce qui excéderait le prix convenu. Dans la circonstance le jury fixa au même chiffre l'indemnité, c'est-à-dire à 360.000 francs. Les réserves de la ville devinrent donc sans objet. *Gaz. Trib.*, 7 décembre 1861.

1. Nous ne croyons pas, comme l'a fait M. de Caudaveine, *op. et loc. cit.*, devoir étudier le cas où des créanciers inscrits pour une somme de 2.500 francs, par exemple, réclameraient l'intervention du jury, et où celui-ci allouerait 3.000 francs. En effet la somme demandée par les créanciers ne pouvant être en principe que le montant même de leur créance, et le jury ne pouvant fixer une indemnité supérieure à la demande, cette question ne peut recevoir, telle qu'elle est ainsi posée, aucune application pratique.

CHAPITRE II

Garantie des créanciers au moment du paiement de l'indemnité

Nous avons vu que les créanciers hypothécaires ou privilégiés ne pouvaient pas, au cas d'expropriation de l'immeuble affecté à la garantie de leur créance, compter sur le fait seul de leur inscription pour être liés à la procédure en règlement, et qu'ils devaient spontanément intervenir, s'ils entendaient exercer l'équivalent de leur droit de suite, c'est-à-dire demander la fixation de l'indemnité par le jury.

Cette nécessité d'une intervention, va-t-elle également s'imposer à ces créanciers, pour l'exercice de leur droit de préférence, ou bien pourront-ils être assurés, par cela seul qu'ils ont pris inscription en temps utile, que leurs droits seront sauvegardés lors du paiement de l'indemnité.

Beaucoup d'auteurs qui ont écrit sur l'expropriation ne paraissent pas avoir toujours aperçu l'importance de cette question délicate et dont la solution présente, étant donnée son application continuelle

en pratique, le plus haut intérêt pour la sécurité des créanciers hypothécaires, sinon de l'Administration elle-même.

Cela vient peut-être de ce qu'ils n'ont pas pris garde aux deux considérations suivantes que nous allons rappeler tout d'abord parce qu'elles dominent l'ensemble du débat et permettent seules d'en bien saisir la portée et les conséquences.

La première de ces considérations est relative au mode adopté pour la tenue des registres de nos conservateurs d'hypothèques.

Ces registres, on le sait, sont tenus par noms de personnes, et non par parcelles. On ne peut donc se borner, comme on serait autorisé à le faire si nous possédions des livres fonciers, à indiquer uniquement au conservateur l'immeuble dont on veut connaître la situation hypothécaire, mais on doit lui désigner nommément les personnes du chef desquelles on désire savoir s'il existe ou non des inscriptions. On est donc par là même obligé, pour connaître tous les créanciers ayant utilement inscription sur un immeuble, d'avoir une désignation très complète non seulement du propriétaire actuel mais encore de tous les précédents propriétaires de cet immeuble¹. La précision des renseignements à fournir au conservateur est, en effet, extrêmement importante, car il est de

1. Cf. Planiol, *op. cit.*, t. 2, n° 2946 ; Charles Gide, *Bulletin de la Société de législation comparée*, avril 1886, p. 323.

jurisprudence que les conservateurs ont à tenir compte uniquement des indications portées dans la réquisition qui leur est adressée, sans avoir notamment à les compléter par des recherches extrinsèques ou leurs connaissances personnelles ¹.

La deuxième considération touche au système lui-même de l'expropriation.

Nous avons dit au commencement de cette étude que dans un but de simplification, et pour éviter à l'Administration des recherches qui auraient pu, sinon entraver la marche de l'expropriation en restant infructueuses, du moins presque toujours la ralentir, le législateur avait été amené à décider que l'expropriation serait uniquement poursuivie contre le propriétaire inscrit à la matrice des rôles ². Le jugement d'expropriation à la différence des contrats de vente ordinaires ne contient donc aucune origine de propriété. Et il en est de même de la convention amiable que l'on entend faire bénéficier de cette mesure, sous le prétexte qu'exiger de telles justifications des vendeurs « c'est rendre les traités à peu près impossibles, ou en éloigner tellement l'époque qu'il vaudrait autant recourir toujours à la voie de l'expropriation ³ ».

1. Cass., 26 avril 1882. S. 82.1.351 ; 6 janvier 1891, S. 92.1.5
5 avril 1894, S. 94.1.284 ; 29 avril 1897, S. 97.1.456.

2. *Supra*, p. 27.

3. Delalleau, Jousset et Perin, *op. cit.*, t. 2, n° 715.

Il s'ensuit donc, si l'on admet que les créanciers ne sont pas assujettis à une intervention spéciale et ont uniquement, comme en droit commun, à prendre inscription pour garantir leurs droits, qu'il faut nécessairement donner à l'Administration pour lui permettre de les découvrir, les moyens de se procurer, une fois le jugement rendu ou le contrat intervenu, mais avant le paiement de l'indemnité, les renseignements d'origine de propriété trentenaire qui lui indiqueront d'une façon précise les noms du véritable propriétaire et des précédents propriétaires de l'immeuble exproprié.

C'est là une condition nécessaire à la sauvegarde des créanciers hypothécaires qui, autrement, seront fatalement exposés à voir leurs droits méconnus.

Ces considérations exposées, voyons donc d'abord quelles formalités ces créanciers ont à remplir, d'après le système de la loi de 1841, pour la conservation de leur droit de préférence.

Nous savons déjà, qu'aux termes de l'article 17 de cette loi, les créanciers hypothécaires sont tenus de prendre inscription au plus tard dans la quinzaine de la transcription du jugement¹. Quelles peuvent être la portée et la sanction de cette mesure ? Elles se trouvent écrites, selon nous, dans le paragraphe 2 de ce même article 17 où il est expliqué qu'à défaut d'ins-

1. Cf. *supra*, p. 53.

criptions prises dans le délai de quinzaine « l'immeuble sera affranchi de tous privilèges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient '... »

En effet, cela revient à dire que s'il n'existe à l'expiration de ce délai, aucune inscription sur l'immeuble, cet immeuble sera, à l'égard de l'expropriant, considéré comme libre de toutes charges. Mais alors, et du moment que l'article 17 ne restreint le sens de cette disposition par aucune réserve, ne faut-il pas logiquement conclure, *a contrario* que si des hypothèques ont été régulièrement inscrites l'immeuble doit être considéré comme grevé, et par là même les droits des créanciers qui les ont prises, formellement garantis ? Ainsi donc, puisque la loi ne prononce la déchéance des créanciers que dans le cas où leur inscription n'a pas été prise dans les délais, il ne nous paraît pas douteux que l'accomplissement de cette formalité, seule nécessaire, soit aussi suffisante à la sauvegarde de leur droit de préférence.

On a cependant essayé de soutenir le contraire. Et, bien que leur langage puisse paraître, sur ce point, quelque peu équivoque, — faute d'avoir fait, comme il convient, la différence entre le droit de préférence et le droit de suite² — certains auteurs semblent bien

1. « Sans préjudice des droits des femmes, mineurs et interdits.. » Mais seulement quand ces incapables se trouvent dans le cas indiqué *infra*, p. 159.

2. En l'espèce le droit de demander la réunion du jury.

avoir voulu appliquer, sans restriction, aux créanciers la déchéance prévue par l'article 21, en les obligeant ainsi, pour l'exercice de chacun de ces droits, à se révéler, indépendamment de leur inscription par une intervention dans la huitaine de la publication du jugement ou du contrat ¹.

Nous avons précédemment exposé les raisons qui nous ont amené à refuser l'application de cet article 21 aux créanciers hypothécaires quand ils veulent user de leur droit de demander la fixation de l'indemnité par le jury ². Ces raisons ne nous semblent que plus sérieuses dans le cas présent.

En effet, comme il ne s'agit maintenant pour ces créanciers que d'exercer leur droit de préférence sur l'indemnité une fois fixée, par une attribution au moment du paiement, du montant de leur créance, on ne voit pas bien comment ils pourraient être obligés de se conformer pour cela aux prescriptions d'un article qui a pour objet de déterminer, au moins en partie, les formalités que doivent remplir ceux qui prétendent à une indemnité spéciale. En soutenant que, faute d'avoir été appelés au paiement, ce paiement fait au mépris de leur inscription ne leur est pas opposable, les créanciers invoquent uniquement

1. Cf. not. Delalleau, Jouselin et Perin, *op. cit.*, t. 2, n° 734 *in fine*; Dufour, *De l'expropriation*, p. 79; Crépon, *op. cit.*, sous article 19, n° 9.

2. Cf. *supra*, p. 102.

« les prérogatives de leur hypothèque, contre lesquelles l'article 21 ne dit absolument rien ¹ ».

Nous croyons donc que cet article est inapplicable aux créanciers, aussi bien quand ils entendent se prévaloir de leur droit de préférence que dans le cas où ils veulent user du droit de demander la fixation de l'indemnité par le jury.

Telle est d'ailleurs l'opinion de la Cour de cassation qui s'est nettement prononcée contre la nécessité de toute intervention spéciale, en décidant que l'inscription est seule utile pour la conservation du droit de préférence des créanciers hypothécaires sur le montant de l'indemnité ².

Voici dans quelles circonstances la Cour de cassation a été appelée à rendre cette décision :

Un immeuble compris dans un jugement d'expropriation avait été cédé à l'État pour la somme de 497 fr. 10. Cette somme ayant été directement versée entre les mains de l'exproprié, un créancier hypothécaire régulièrement inscrit sur l'immeuble, prétendit que ce paiement effectué au mépris de ses droits ne lui était pas opposable, et demanda, conformément à l'article 54 de la loi de 1841, que la dite somme fût versée à la Caisse des dépôts et consignations. L'État se refusa à accéder à cette demande, en

1. Brémond : *Revue critique*, 1889, p. 701.

2. Cass. Req., 23 octobre 1888, D. 88.1.461.

soutenant que le créancier ne s'étant pas fait connaître dans le délai prescrit par l'article 21, § 2, de la dite loi, était déchu de tous droits à indemnité ¹.

Le tribunal de Remiremont ayant été saisi du litige déclara bien fondée la demande du créancier et repoussa les prétentions de l'Administration : « Consi-
« dérant que la déchéance invoquée ne peut s'appli-
« quer aux créanciers hypothécaires dont l'inscrip-
« tion révèle par elle-même l'existence; que la seule
« déchéance qu'ils peuvent encourir est celle qui
« résulte de l'article 17... ² » Un pourvoi fut alors formé contre ce jugement par le préfet des Vosges, et le ministre de la Guerre, représentant en la circonstance les droits de l'État ³, mais la Chambre des requêtes le rejeta, en confirmant ainsi la décision des premiers juges ⁴.

1. L'État invoquait également contre les créanciers un autre argument. Il prétendait que, s'agissant d'une acquisition dont la valeur n'excédait pas 500 francs, l'immeuble était purgé de plein droit des hypothèques qui le grevaient. Nous avons dit, *supra*, p. 23 et 24, note 1, pourquoi la dispense de purge admise par l'article 19, § 2, ne valait pas purge, et réfuté ainsi cet argument.

2. 9 février 1888. D., *loc. cit.*

3. Pour violation de l'article 21, § 2, et fausse application de l'article 17, loi de 1841, en ce que le jugement attaqué a décidé que les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble exproprié, ne sont pas au nombre des intéressés mentionnés dans l'article 21, § 2, précité.

4. « Attendu que la loi du 3 mai 1841 exige à peine de déchéance que les hypothèques sur les immeubles expropriés soient inscrites dans la quinzaine de la transcription du jugement qui a prononcé

M. le Conseiller Feraud-Giraud, rapporteur, avait d'ailleurs présenté sur le moyen invoqué par l'État, des observations du plus haut intérêt. « Veuillez remarquer, disait cet éminent magistrat, la place qu'occupe dans la loi l'article 21, à la suite de cette double rubrique : « Titre IV : Du règlement des indemnités ; Chapitre I^{er} : Mesures préparatoires. » L'objet des dispositions qui suivent est dès lors nettement indiqué et déterminé. Tous ceux qui, à un titre quelconque, auront droit à une indemnité, auront intérêt à en connaître et à en observer les prescriptions ; quant à ceux qui n'auront ou ne prétendront droit à indemnité, tout ce qui va être dit doit leur rester complètement indifférent. Or, le créancier du débiteur exproprié, soit par suite d'exécution forcée, soit par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, et qui ne réclame que ses droits sur le prix, ne réclame aucune indemnité à raison de l'expropriation : il n'a pas à demander de son chef une indemnité au jury. C'est un simple ayant droit sur le prix... » Et M. Feraud-Giraud d'ajouter : « Voilà donc la situation faite au créancier hypothécaire : il devra inscrire son hypothèque, et attendre la distribution du prix... et le prix une fois fixé devra être payé suivant les droits constatés par les inscriptions hypothécaires prises en

expropriation ; attendu que l'inscription de leur hypothèque, en temps utile, suffit donc pour assurer leur droit sur le prix de la cession... »

« temps utile.... La loi de 1841, pas plus que le droit commun, n'a exigé de la part du créancier autre chose que l'inscription pour garantir ses droits ¹. »

En présence de conclusions aussi formelles, et de décisions aussi soigneusement motivées, nous croyons donc que l'on doit admettre que l'inscription est la seule formalité imposée aux créanciers pour se faire connaître, et suffit, par conséquent, à leur assurer la conservation de leur droit de préférence.

Cette opinion n'est, d'ailleurs, qu'une juste interprétation de la loi elle-même, qui dans tous ses articles où il est question des créanciers, ne se préoccupe jamais de savoir s'ils sont intervenus, mais uniquement s'ils ont ou non pris inscription ².

Dès lors, il est rationnel de penser que c'est à l'Administration que va incomber le soin de les rechercher. Mais, pour cela, il va falloir, de toute évidence, lui en donner les moyens en l'autorisant, comme nous l'avons dit, puisque le jugement et la convention amiable ne contiennent pas d'origine de propriété, à exiger de l'exproprié les titres de propriété où elle trouvera les renseignements indispensables à sa réquisition.

Or, voilà que justement, la jurisprudence et la

1. D. 88.1.461.

2. Cf. not art 54.

doctrine tout entière s'accordent à refuser formellement ce droit à l'Administration.

L'une et l'autre s'appuyent, pour motiver leur refus, sur cette double considération que, d'une part l'expropriation étant uniquement poursuivie contre le propriétaire inscrit à la matrice des rôles, c'est à ce nom que la décision doit être rendue si le véritable propriétaire à qui il appartient de se faire connaître au cas où il ne serait pas inscrit n'est pas intervenu ; et que d'autre part, cette décision, une fois rendue, équivaut « à un jugement passé en force de chose jugée, dont rien ne peut retarder ni entraver l'exécution ¹ ».

En doctrine, MM. Daffry de la Monnoye et Delalleau et Jousselin ont le plus clairement développé cette opinion.

« En règle générale, écrit M. Daffry de la Monnoye ², le payement est valablement fait à celui qui est indiqué comme propriétaire par la matrice cadastrale, alors qu'aucune réclamation ne s'est produite, qui soit de nature à mettre en question l'exactitude des indications du cadastre... La partie expropriante ne peut, lorsqu'il s'agit de faire le paiement, exiger de ceux avec qui elle a procédé contradictoirement au règlement de l'indemnité, la

1. De Peyronny et Delamaire, *op. cit.*, n° 144.

2. *Op. cit.*, t. 2, sous l'article 54, n° 2.

« justification de leur droit de propriété. La qualité de
« propriétaire judiciairement reconnue à ces per-
« sonnes, devant le jury, ne saurait, à moins de faits
« nouveaux, leur être ultérieurement contestée... »

« De même, enseignent MM. Delalleau et Jousse-
« lin ¹, la personne désignée dans la décision comme
« propriétaire de l'immeuble, ne peut être astreinte,
« pour obtenir le paiement de l'indemnité, à justifier
« de ses titres de propriété. Il y a une décision passée
« en force de chose jugée qui déclare qu'une indem-
« nité de... lui sera payée ; l'Administration avec qui
« cette décision a été rendue ne peut donc plus met-
« tre en doute la nécessité de ce paiement... »

Quant à la jurisprudence, elle s'est nettement ralliée à l'opinion de la doctrine dans plusieurs arrêts dont le plus récent et l'un des plus typiques a été rendu par la Chambre des requêtes le 27 octobre 1903 ².

Il s'agissait en l'espèce d'une indemnité de 12.500 francs qui avait été allouée par le jury à une demoiselle F... pour expropriation d'un immeuble sis à Paris, et déposée à la Caisse des consignations par la ville de Paris, M^{lle} F... n'ayant pu justifier de sa propriété par des titres réguliers. Par la suite, la dite demoiselle, pressée de recueillir le bénéfice de son expropriation, ayant emprunté au Syndicat des expro-

1. *Op. cit.*, t. 2, n° 794.

2. S. 1907.1.518.

priés une somme de 10.200 francs en lui déléguant pareille somme à prendre sur son indemnité d'expropriation, ce syndicat présenta à l'escompte du Crédit Foncier d'Algérie, en le subrogeant dans tous ses droits, la reconnaissance de dette signée de M^{lle} F. Et comme à l'échéance ce billet n'était pas payé, le Crédit Foncier assigna en paiement la ville de Paris, le syndicat et la demoiselle F.

Par jugement du 18 janvier 1898, le tribunal civil de la Seine autorisa la Caisse des consignations à verser à la société demanderesse sur sa simple quittance la somme de 10.200 francs, montant du prêt ¹.

La ville de Paris ayant interjeté appel de ce jugement, la Cour de Paris, conformément aux conclusions de M. l'Avocat général Trouard-Riolle, confirma le jugement du tribunal de la Seine ².

1. « Attendu, dit le jugement, qu'il est de doctrine et de jurisprudence que l'indemnité d'expropriation appartient à celui qui a figuré, sans conteste, dans la procédure d'expropriation, et finalement dans la décision du jury comme propriétaire de l'immeuble exproprié, qu'il y a chose jugée sur ce point entre les parties expropriante et expropriée, et qu'il ne saurait être permis à la première de s'exonérer du paiement de l'indemnité, sous prétexte que l'indemnité pourrait appartenir à d'autres qu'à l'exproprié. »

2. « Considérant qu'il est universellement admis que si l'Administration n'a point à vérifier si la personne indiquée à la matrice des rôles est bien la véritable propriétaire, celle-ci n'a point par contre à justifier de son droit », 17 mai 1901. *Le Droit*, 24 et 25 juin 1901; *Gazette du Palais*, 1901.2.142.

Enfin, la Cour de cassation appelée, à son tour, à statuer, rejeta le pourvoi formé contre cet arrêt, en décidant que la ville de Paris prétendait, sans droit, subordonner le paiement de l'indemnité à laquelle elle avait été condamnée, à des justifications non prescrites par la loi, « et dont le défaut ne saurait « constituer un obstacle légal au paiement ».

Cette solution radicale était d'ailleurs rigoureusement identique à celle résultant d'un arrêt du 28 avril 1858¹, aux termes duquel la Cour suprême avait décidé que la partie expropriante ne pouvait exiger de l'exproprié la justification de sa qualité pour recevoir l'indemnité, lorsque ce dernier avait figuré en cette qualité à toutes les opérations de l'expropriation et à la décision du jury: son titre à l'indemnité se trouvant, par là, judiciairement reconnu, et n'étant plus, dès lors, susceptible de contestation.

De même, ces arrêts avaient été précédés de décisions analogues rendues sous l'empire de la loi de 1833 dont les articles qui les motivaient étaient à peu près semblables à ceux de la loi de 1844. C'est ainsi notamment qu'en 1865² la Cour de cassation avait décidé que le paiement d'une indemnité fait entre les mains d'un sieur D... inscrit à la matrice des rôles était libératoire pour l'Administration, bien

1. D. 58.1.272.

2. Cass., 16 août 1865, S. 65.1.460. Cf. égal. Cass., 5 février 1845, D. 45.1.152.

que l'immeuble appartint en réalité à sa femme, à titre de bien dotal : circonstance qui, en droit commun, aurait rendu ce paiement particulièrement dangereux.

La Cour de cassation, par une jurisprudence nettement fixée, s'accorde donc, avec toute la doctrine, pour refuser à l'Administration le droit d'exiger, avant le paiement, la justification de la propriété en la personne de l'inscrit à la matrice des rôles : cette inscription constituant une présomption de propriété qui permet à l'Administration de se libérer valablement, sans autre justification, entre les mains de celui qu'elle révèle, si, pendant l'instance, aucune intervention n'est venue contester ses droits ¹.

Mais alors quelle va être, pour les créanciers, la conséquence pratique d'aussi rigoureuses décisions ?

L'Administration, puisqu'elle ne connaît que le propriétaire matriciel, et qu'on la dispense d'en rechercher d'autres, va, par là même, et nécessairement, se borner à requérir contre lui ².

De la sorte, et à la condition que les indications de la matrice soient suffisamment précises pour permettre au conservateur d'orienter sûrement ses recherches, l'Administration sera amenée à connaître ceux des créanciers qui auront pu prendre hypothèque.

1. Cf. Cassation, 14 avril 1874, D. 74.1.488.

2. Cf. Delalleau, Jousset et Perin, *op. cit.*, t. 2, n° 717.

que contre l'inscrit. Mais elle ne connaîtra qu'eux seuls, et ignorera, par conséquent, fatalement les créanciers des précédents propriétaires, et même du propriétaire véritable, si ce n'est pas lui l'inscrit.

Le paiement aura donc lieu au mépris des inscriptions de ces créanciers, qui se trouveront ainsi dépouillés du dernier droit que leur avait laissé le jugement d'expropriation : leur droit sur l'indemnité ; alors que cependant, ayant eu confiance en la loi en remplissant les seules formalités qu'elle leur prescrivait, ils croyaient pouvoir justement compter voir leurs droits sauvegardés.

Et c'est ainsi qu'obligé de faire entre les créanciers hypothécaires une distinction qui se justifie d'autant moins qu'elle désavantage précisément ceux d'entre eux dont les titres sont les plus anciens, et par conséquent préférables, nous nous trouvons amené à conclure que si, en droit, l'inscription est la seule forme légale d'intervention qui leur soit prescrite, en fait, et par un résultat manifestement contraire à l'arrêt de Cassation de 1888, la conservation du droit de préférence des créanciers des précédents propriétaires et du propriétaire véritable non inscrit est subordonnée à une autre intervention directe de leur part ¹.

Cette distinction et cette conséquence ont d'ail-

1. Cf. Crepon, *op. cit.*, sous l'article 19. nos 8 et 9.

leurs été nettement dégagées par l'agent judiciaire du Trésor dans deux décisions récentes des 4 et 11 novembre 1909 ¹.

1. « Le Chef du Service du Contentieux et de l'agence judiciaire du Trésor public à M. le Trésorier-payeur général à... A l'occasion d'expropriation pour cause d'utilité publique poursuivie au profit du département de..., vous m'avez demandé, le 2 de ce mois, si les concessionnaires ont à vous justifier de la non existence des charges hypothécaires en ce qui concerne les propriétaires antérieurs à celui qui figure sur la matrice. J'ai l'honneur de vous informer que ces justifications ne sont pas nécessaires. Par le fait de l'expropriation, les droits que des créanciers hypothécaires pourraient avoir acquis sur l'immeuble du chef des propriétaires antérieurs au matriciel se trouvent convertis d'office en un droit sur l'indemnité d'expropriation en vertu de l'article 17 de la loi du 3 mai 1841. Pour exercer ce droit, les intéressés doivent se faire connaître d'eux-mêmes en formant opposition sur l'indemnité. Mais le Trésor dispensé par l'article 54 de la dite loi de faire des offres, n'a pas à les rechercher. La publicité prévue par l'article 15 équivaut, à leur égard, à une mise en demeure d'avoir à se faire connaître, et en cas d'inaction, ils sont déchus de tous droits. Cette doctrine est formellement consacrée par un avis du Conseil d'État du 27 mai 1840, qui, rendu sous l'empire de la loi de 1833, ne s'applique pas moins à la législation actuellement en vigueur. Les payeurs, dit cet avis, ne sont pas fondés à se refuser au paiement des mandats tirés sur leur caisse pour prix d'immeubles expropriés pour cause d'utilité publique, par ce motif que le propriétaire dépossédé ne justifie pas de la propriété trentenaire et qu'il ne produit pas un certificat négatif du conservateur des hypothèques à l'égard de chacun des propriétaires sur la tête desquels l'immeuble a reposé pendant la période trentenaire. » (1^{re} décision, 4 novembre 1909.)

« Vous m'avez demandé, le 9 novembre courant, si les principes exposés dans ma lettre du 4 de ce mois devaient recevoir leur application lorsque, après déclaration d'utilité publique, il intervient une ces-

Ces décisions qui s'appuient toutes les deux, sur un avis du Conseil d'État du 27 mai 1840 décident formellement que l'expropriant n'a pas à vérifier la situation hypothécaire d'un immeuble du chef des propriétaires antérieurs au matriciel, et qu'il appartient à ces créanciers, de même qu'au propriétaire véritable, s'il y a lieu, de se faire connaître eux-mêmes à l'Administration ¹.

D'aussi graves décisions n'ont pas été sans soulever de vives protestations notamment de la part de Dalloz ² et la *Revue hypothécaire* ³, qui, en les re-

sion amiable. L'affirmative doit être admise. D'une façon générale les payeurs ne sont pas tenus, en cas d'expropriation, de réclamer des justifications hypothécaires en ce qui concerne les propriétaires antérieurs au matriciel. Il résulte de toute l'économie de la loi du 3 mai 1841, et particulièrement de l'article 5 de cette loi, que l'expropriation est valablement suivie contre les propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice cadastrale, du moment où aucune dénonciation n'a été faite à l'Administration de la part d'une personne se prétendant le propriétaire véritable. Le propriétaire véritable de même que les créanciers qui avaient pris inscription sur un propriétaire autre que le matriciel rentrent dans la catégorie des intéressés qui sont tenus de se faire connaître à l'Administration aux termes de l'article 21 de la loi. » (2^e décision, 11 novembre 1909.)

1. La question avait déjà été soumise au ministre des Finances et résolue dans le même sens par une dépêche de l'agent judiciaire du Trésor qui s'appuyait sur le même avis du Conseil d'État du 27 mai 1840 et sur deux décisions ministérielles des 25 février 1844 et 23 mars 1861. *Dict. des droits d'Enregist.*, 1880, v^o *Expropriation*, n^o 113.

2. 1910.2.49.

3. Juin 1910, art. 3692 et 3693.

produisant chacun dans leur périodique, les déclarent inadmissibles et s'efforcent de les condamner.

De même, et antérieurement à ces décisions, M. Julliot, dans une étude fort intéressante¹, avait déjà aperçu la difficulté du problème, et montré, avec autant de clarté que de documentation, comment sa solution était rendue incohérente, et par là même, d'après lui, inadmissible, du fait des décisions de la jurisprudence.

Il n'y a place nulle part dans la loi, dit M. Julliot, pour distinction entre les créanciers inscrits du chef du propriétaire et les créanciers du chef des propriétaires antérieurs².

Nous reconnaissons que cela est très exact si l'on interprète à la lettre les seuls articles où il est question des créanciers.

1. *De la production des titres de propriété en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique*, 1909.

2. *Op. cit.*, n° 34. M. Julliot ne croit pas non plus que M. Feraud-Giraud ait voulu faire cette distinction dans son rapport. Nous sommes porté à le croire aussi. Cependant une phrase de ce rapport pourrait prêter à équivoque. Il y est dit, à propos de l'article 54, que l'indemnité une fois fixée, « l'Administration prendra un certificat hypothécaire contre l'exproprié » et que si ce certificat est négatif, le paiement s'opérera régulièrement. Il aurait fallu ajouter « et contre les précédents propriétaires ». Mais, comme deux phrases plus loin, M. Feraud-Giraud soutient que les créanciers hypothécaires n'ont pas autre chose à faire que de prendre inscription, peut-être ne faut-il voir là qu'une simple omission?

Que l'on se reporte, en effet, soit à l'article 54 où le législateur parle d'inscriptions sur l'immeuble, et non pas seulement sur l'exproprié; soit à l'article 17 où il est question en termes généraux de privilèges et hypothèques à inscrire; soit à l'article 19 qui admet la dispense de purge *sous réserve des droits des tiers* on ne voit pas que le législateur ait entendu faire une différence quelconque entre les créanciers.

« Les tiers dont il s'agit à l'article 19 », remarque la *Revue hypothécaire* ¹ « sont évidemment tous les « créanciers munis d'une hypothèque légale, et nous « défions n'importe quel juriste de nous démontrer « que l'article 19 a voulu simplement réserver les « droits des personnes ayant hypothèque légale sur « le seul propriétaire matriciel, à l'exclusion des « droits appartenant à des incapables du chef des « propriétaires antérieurs. »

Nous n'entendons pas conclure qu'il n'y a dans cet article, pas plus que dans les autres articles de la loi touchant les créanciers, aucune indication permettant de conclure à une distinction entre eux. Mais nous soutenons que pour n'être pas explicitement écrite dans la loi, cette distinction n'en résulte pas moins du système général adopté pour l'expropriation, et qu'il convient d'en rechercher l'explication dans le principe même qui l'a inspirée.

1. *Loc. cit.*, p. 193.

Lorsqu'en effet le législateur a décidé que l'expropriation serait suivie contre l'inscrit à la matrice des rôles, son but était de permettre à l'Administration, en lui évitant les pertes de temps qu'auraient entraînées les recherches de propriété, d'arriver plus rapidement à la prise de possession de l'immeuble. Or, cette prise de possession ne pouvant avoir lieu qu'après le paiement, aurait été aussi bien retardée, si une fois l'expropriation prononcée et avant ce paiement, l'Administration avait dû s'enquérir des précédents propriétaires ; car il est de toute évidence que les pertes de temps et les difficultés occasionnées par les recherches de propriété sont les mêmes avant comme après le jugement d'expropriation ¹.

Le résultat auquel aurait ainsi abouti le législateur, aurait donc été manifestement contraire à celui qu'il se proposait en adoptant le principe de la procédure contre l'inscrit ².

« Il y a, dit M. Julliot ³, une antinomie flagrante « entre les principes de l'expropriation et notre régime hypothécaire, ou si l'on préfère, il y a une

1. De même, puisque l'Administration n'a pas à rechercher le véritable propriétaire qui doit se faire connaître s'il n'est pas inscrit à la matrice, il y aurait eu, semble-t-il, contradiction à l'obliger à rechercher ses créanciers, les droits de celui-là étant, d'ailleurs, aussi sacrés que les droits de ceux-ci.

2. Cf. *D. R.*, v° *Expropriation*, n° 347.

3. *Op. cit.*, n° 27.

« contradiction évidente entre la jurisprudence de la
« Cour de cassation dispensant l'expropriant de re-
« chercher les anciens propriétaires, et la jurispru-
« dence de la même Cour dispensant les créanciers
« régulièrement inscrits de notifier leur existence à
« l'Administration. »

Cette antinomie dénoncée est certaine, nous sommes les premiers à le reconnaître ; mais la jurisprudence ne fait en appliquant scrupuleusement la loi que mieux souligner par sa contradiction, les effets malheureux qu'elle entraîne pour les créanciers, et que n'avait probablement pas prévus le législateur.

Cependant, pour remédier à ces inconvénients, M. Julliot a proposé diverses mesures qu'il souhaiterait voir adoptées par les expropriants, « parce
« qu'ils doivent, dit-il, s'inspirer non seulement du
« souci de leur responsabilité, mais aussi d'un senti-
« ment d'équité bien compris qui leur fait un devoir
« d'agir, dans l'exercice de leur droit d'expropriation,
« avec le moins de brutalité possible, mais en s'effor-
« çant de ne léser, de parti pris, aucun intérêt légi-
« time, et par conséquent respectable ».

C'est ainsi qu'il leur conseille, en cas de refus de production des titres ¹, de se livrer à des investiga-

1. Et dans ce cas M. Julliot pense qu'on devrait faire constater officiellement ce refus soit par ministère d'huissier, soit par procès-verbal administratif. (*Op. cit.*, n° 45.) Ne serait-ce pas ajouter ainsi une nouvelle complication aux actes de la procédure déjà nombreux ?

tions personnelles, soit au cadastre en relevant les noms et prénoms des détenteurs successifs de l'immeuble depuis trente ans ¹ ; soit à la Conservation des hypothèques en se faisant délivrer copie de la transcription du dernier contrat translatif de propriété intéressant l'immeuble à exproprier ; soit encore à l'Enregistrement en demandant le relevé des mutations successives pouvant intéresser cet immeuble ; soit enfin en introduisant dans tous les actes de la procédure des réserves sur la qualité et l'identité du propriétaire véritable.

Nous n'avons pas à revenir sur les difficultés et les retards qu'entraîneraient dans la procédure de semblables investigations.

Disons seulement qu'en fait ces inconvénients ne nous paraissent suffisamment appréciables, pour motiver une dérogation au droit commun, que dans le cas où l'exproprié, en se refusant à toute cession de son immeuble, a rendu nécessaires les mesures extrêmes de l'expropriation : obtention d'un jugement, et réunion du jury. Alors, en effet, l'Administration a intérêt à payer le plus tôt possible son indemnité pour pouvoir entrer sans tarder en possession de l'immeuble. Mais il en est tout autrement lorsque le propriétaire s'entend amiablement avec l'Administration, car il

1. Ce qui ne donnera que rarement un résultat appréciable, étant données les lacunes et les inexactitudes si fréquentes dans les matrices cadastrales.

consent fréquemment dans ce cas, la prise de possession immédiate de son immeuble sous condition que l'indemnité soit productrice d'intérêts jusqu'au jour du paiement et de la passation de l'acte définitif. Aussi croyons-nous que dans cette hypothèse, les considérations admises par le législateur, et ci-dessus indiquées, perdant beaucoup de leur valeur, il n'y a pas de raisons sérieuses de dispenser l'Administration de rechercher, autant qu'il est possible, les précédents propriétaires et par conséquent leurs créanciers ¹.

Pratiquement d'ailleurs, quelques Administrations se sont efforcées de tempérer sur ce point la rigueur de la loi.

Certaines d'entre elles ont ainsi pris l'habitude d'énoncer dans les jugements, non seulement l'inscrit à la matrice des rôles, mais encore le propriétaire présumé réel ; de sorte que la purge peut être suivie contre l'un et l'autre, et le paiement n'est effectué entre les mains du propriétaire matriciel que s'il est également désigné comme réel. Dans le cas contraire, l'indication de ce présumé réel a la valeur

1. On ne peut non plus, dans cette hypothèse, puisqu'il n'y a pas eu jury, invoquer une décision passée en force de chose jugée qui est un des principaux arguments de la doctrine et de la jurisprudence ; et il est en outre bien rare que l'Administration ne s'assure pas avant de traiter à l'amiable qu'elle a bien affaire au véritable propriétaire.

d'une intervention et peut légitimer, croyons-nous, sous menace de consignation, la demande de renseignements de nature à justifier à l'Administration comment la propriété est passée du propriétaire désigné à la matrice des rôles au propriétaire désigné comme réel ¹.

D'autres Administrations ont été plus loin encore dans cette voie de l'équité que prêche M. Julliot ; et en utilisant pour l'établissement des plans et des tableaux parcellaires le ministère d'experts qui se documentent très sérieusement sur les lieux, ils portent uniquement, dans l'arrêté de cessibilité et le jugement, les noms des propriétaires réels sans s'occuper des inscrits.

C'est là un procédé peut-être excellent en lui-même, et qui mériterait d'être introduit dans la loi : mais telle que celle-ci est faite nous ferons remarquer les dangers qu'il y a de l'appliquer, la moindre erreur pouvant engager la responsabilité de l'Administration ².

Moins délicat nous paraît être le moyen qui consiste à introduire des réserves dans les différents actes de la procédure ; et nous ne pouvons qu'applaudir avec M. Julliot à l'usage, nouvellement introduit au

1. Cf. règlement de comptabilité, 16 septembre 1843.

2. Cf. Trib. civ. Seine, 26 juin 1895, *Droit*, 27 juin 1895. Cass., 15 janvier 1884, S. 86.1.480 ; Cass., 15 juillet 1901, S. 1901.1.528.

tribunal de la Seine ¹, qui consiste pour le magistrat directeur du jury à mentionner dans l'ordonnance d'envoi en possession « que les expropriés devront « justifier d'une propriété ou jouissance régulière ». Malheureusement nous croyons que ces réserves, sans être absolument contraires à l'esprit de la loi, sont trop en marge de son texte, pour qu'elles puissent avoir une efficacité réelle. Tout au plus pourront-elles, peut-être, — et ce ne serait pas là leur moindre avantage — en montrant les imperfections de la loi qu'elles sont destinées à réparer, servir à mettre en lumière les réformes qui s'imposent.

Mais à l'heure actuelle, comme rien n'oblige l'Administration à se conformer à ces recommandations nous croyons beaucoup plus sage pour les créanciers hypothécaires, au lieu de compter sur une bienveillance de l'Administration à leur égard, de se résoudre à la situation qui leur a été faite par le législateur, et d'intervenir, indépendamment de leur inscription. Ils devront ainsi avoir plus de vigilance mais ils éviteront bien de mauvaises surprises.

Ils pourront d'ailleurs, selon nous, toujours intervenir tant que le paiement n'aura pas eu lieu, sans être astreints comme le prétendent certains auteurs, et comme l'a décidé l'agent judiciaire du Trésor dans ses dernières décisions de 1909, à se conformer au délai de l'article 21.

1. Juillet 1905.

Leur situation est déjà suffisamment difficile comme cela, sans l'aggraver encore par une mesure absolument inutile.

Ils se trouveraient, d'ailleurs, si on leur appliquait la déchéance de l'article 21, dans une situation plus rigoureuse que les simples créanciers chirographaires ou antichrésistes, ce qui ne se comprendrait pas.

Ces créanciers, en effet, qui ne sont visés par aucune des dispositions de la loi de 1841, n'ont qu'un moyen pour empêcher le paiement d'être effectué hors leur présence, entre les mains de l'Administration : c'est faire opposition. Or il est incontestable qu'ils ont pour cela jusqu'au paiement.

Il faut donc au moins admettre que pour se faire connaître à l'Administration, les créanciers hypothécaires ont un délai aussi long qu'eux.

Terminons cependant, en faisant remarquer que l'assimilation qu'on pourrait être tenté de faire sur ce point entre les créanciers hypothécaires ou privilégiés et les autres est purement apparente.

L'opposition est pour les créanciers chirographaires ou antichrésistes la manière d'exercer leurs droits. Or l'effet de cette opposition n'ayant qu'une durée limitée, ils devront, si le paiement est retardé plus de cinq ans, veiller à la péremption de cette opposition et la renouveler ¹.

1. Cf. loi du 9 juillet 1836, art. 14.

L'intervention des créanciers hypothécaires est tout autre. Elle n'est qu'une mesure destinée à appeler sur eux, une fois pour toutes, l'attention de l'Administration, c'est leur inscription qui garantit leurs droits ; et comme cette inscription a produit son effet légal, à partir d'un certain moment que nous avons précisé ¹, ces droits seront sauvegardés, quelle que soit la date où pourra s'effectuer le paiement.

1. *Supra*, p. 68.

CHAPITRE III

Distribution de l'indemnité

Lorsque l'Administration, après avoir rempli les formalités spéciales de la purge, apprend l'existence, soit de créanciers hypothécaires par l'état levé au bureau des hypothèques ou une intervention de leur part, soit de créanciers non hypothécaires par des oppositions régulières, elle doit, pour se libérer de son indemnité, se conformer à l'article 54 de la loi du 3 mai 1841, et la déposer à la Caisse des dépôts et consignations « pour être ultérieurement distribuée « ou remise selon les règles du droit commun ».

La dernière question qui nous reste à examiner, est donc de savoir si, une fois la consignation opérée, les créanciers intéressés pourront, par le jeu normal des règles du droit commun, demander, suivant leurs droits, l'imputation de leur créance sur le montant de l'indemnité.

On sait que l'existence de créanciers hypothécaires donne ouverture à la procédure d'ordre, et la présence de créanciers chirographaires à la distribu-

tion par contribution. Nous n'avons pas l'intention de passer ici en revue les phases successives de ces deux procédures : cela nous entraînerait inutilement en dehors du cadre de cette étude. Nous devons uniquement nous borner à présenter quelques observations sur les deux questions suivantes qui offrent un intérêt direct avec notre sujet et peuvent donner lieu à quelques difficultés.

La première question consiste à savoir si tous les créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble exproprié pourront, que leur créance soit ou non exigible, intervenir indistinctement dans la procédure d'ordre, ou bien, si ceux d'entre eux qui auraient consenti à leur débiteur un terme non échu au moment de l'expropriation, ne pourront y intervenir dans le cas où leur débiteur invoquerait l'article 2131 du Code civil, et leur offrirait une autre hypothèque équivalente.

La deuxième question vise les conditions que les créanciers légaux doivent remplir, pour bénéficier, au moment de la répartition de l'indemnité, de leur situation privilégiée.

§ 1. — Créances à terme.

Nous avons dit ¹ qu'en droit commun lorsque l'acquéreur d'un immeuble remplit les formalités de

1. *Supra*, p. 17.

purge, toutes les créances deviennent de plein droit exigibles. Sans doute cela peut être une cause de préjudice pour le débiteur qui perd ainsi le bénéfice du terme qui lui avait été consenti. Mais c'est un préjudice dont il est cause, puisqu'il était libre de vendre ou de ne pas vendre, et qu'en se dessaisissant de l'immeuble qui garantissait le remboursement de sa dette, il savait s'exposer à perdre la confiance qui lui avait été accordée.

En sera-t-il de même en notre matière ?

Certains auteurs ¹ se sont prononcés pour l'affirmative.

Ils soutiennent d'abord, pour défendre leur opinion, que l'expropriation a, vis-à-vis des créanciers, les effets d'une vente et que l'indemnité doit être considérée comme substituée à l'immeuble dont elle est en réalité le véritable prix.

L'indemnité, dit en substance M. Pont ², est substituée à l'immeuble, elle en est le prix, et puisque le prix est réalisé, il doit être distribué par ordre d'hypothèque aux créanciers inscrits, de la même manière que serait distribué soit le prix que le débiteur aurait obtenu dans le cas de vente librement consentie, soit le prix d'une adjudication sur saisie.

1. Paul Pont, *op. cit.*, t. 1, n° 698; Martou, *Privilèges et hypothèques*, t. 3, n° 1009; Guillouard, *op. cit.*, t. 3, n° 1551; Daffry de la Monnoye, *op. cit.*, t. 1, sous l'article 17, p. 184.

2. *Op. cit.*, *loc. cit.*

Quant à l'application en cette matière de l'article 2131 du Code civil, ces auteurs se refusent à l'admettre, sous prétexte que cet article parle de perte ou de dégradation de l'immeuble assujetti à l'hypothèque, et qu'on ne saurait prétendre assimiler le fait de l'expropriation à l'un ou l'autre de ces deux cas.

Ils invoquent enfin, comme dernier argument, cette considération que la loi de 1841 n'a reproduit dans aucune de ses dispositions l'article 26 de la loi antérieure de 1810 qui permettait au propriétaire de se faire reporter l'hypothèque sur un autre fonds, et en concluent que le législateur a entendu par là même supprimer cette faculté et laisser les créances à terme devenir immédiatement exigibles.

L'opinion de ces auteurs, telle qu'elle est ainsi présentée, a été consacrée par la jurisprudence dans une espèce particulièrement délicate.

Un sieur G... avait constitué à son fils, par contrat de mariage, une dot de 60.000 francs payable au bout de dix ans et productive d'intérêts jusqu'à cette date. Il avait, en outre, pour sûreté du service des intérêts et paiement du capital à l'échéance, hypothéqué un immeuble situé à Paris. Par la suite cet immeuble ayant été exproprié pour cause d'utilité publique, et le fils G... étant décédé, ses héritiers frappèrent d'opposition l'indemnité allouée par le jury d'expropriation et réclamèrent au sieur G... le paiement immédiat

des 60.000 francs. Le sieur G... refusa de satisfaire à cette demande en invoquant le bénéfice du terme, et en offrant de remplacer la garantie que l'expropriation faisait disparaître, par un autre immeuble, libre de toutes charges et d'égale valeur.

Le tribunal de la Seine appelé à statuer, débouta le sieur G... de ses prétentions et sur appel de la Cour de Paris confirma le jugement en se prononçant dans le même sens ¹.

Il s'ensuit donc, d'après cette première opinion, que l'indemnité d'expropriation profiterait à tous les créanciers hypothécaires dans l'ordre de leurs inscriptions, et sans distinction entre les créances exigibles et à terme.

Mais cette opinion a été combattue par de fort bons

1. 13 février 1858, D. 58.2.57. « Attendu, disait le jugement du 16 juillet 1856, qu'aux termes de la loi sur l'expropriation, ces sommes constituent un véritable prix de vente, sur lequel les créanciers hypothécaires ont le droit d'exercer leurs hypothèques comme sur tout autre prix; attendu que ces dispositions de l'article 2131 du Code civil n'ont aucun rapport à l'espèce actuelle, puisqu'il ne s'agit, ni de la perte de l'immeuble, ni d'une diminution de sûretés, mais seulement d'un droit hypothécaire qui a produit son effet légal. »

Il a de même été jugé que le débirentier qui a une hypothèque pour sûreté de la rente sur un de ses immeubles ne peut, s'il vient à être exproprié, empêcher que la somme allouée par le jury ne soit déposée à la Caisse des consignations si le créancier l'exige et ne peut le forcer à accepter une autre garantie comme une rente sur l'État. Trib. Die, 16 février 1883, *Gaz. Palais*, 2, 2.

esprits¹ ; et, parmi eux, M. del Marmol, avocat à la Cour de Liège, a répondu notamment, avec beaucoup d'autorité, dans une intéressante étude publiée par la *Revue pratique*², aux arguments présentés en sa faveur.

Il convient, en effet, de remarquer avec M. del Marmol que le terme stipulé dans un contrat synallagmatique étant une des principales conditions que les parties se sont volontairement imposées, ne peut être modifié que par la faillite ou la diminution des sûretés³, c'est-à-dire par un fait accompli par l'un des contractants au mépris de ses engagements ou qui en rend l'exécution impossible.

Cette éventualité se produit, nous venons de le voir, en cas de vente ou d'adjudication sur saisie. Mais en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il en est tout autrement.

Alors en effet, on ne peut pas dire qu'il y a faute de la part du débiteur puisque la distraction du gage a lieu sans qu'il y participe. Bien plus, il ne peut même pas s'y opposer par une volonté contraire, de telle sorte que l'immeuble se trouve en réalité anéanti et perdu pour lui par le fait d'une véritable force majeure.

1. Delalleau, *op. cit.*, t. 1, n° 408; de Peyronny et Delamarre, *op. cit.*, n° 249, *D. R.*, v° *Expropriation*, n° 351.

2. 1861, t. 12, p. 209.

3. Art. 1188 C. civ.

Il semble donc équitable de lui conserver le bénéfice du terme s'il offre une autre hypothèque présentant les mêmes garanties « parce que la loi du « contrat se trouve rétablie, et que dès lors, l'équité « veut impérieusement qu'il en soit ainsi ¹ ».

Refuser au débiteur exproprié le bénéfice de l'article 2131, c'est lui faire supporter les conséquences d'un fait dont il est innocent, et commettre ainsi une injustice en augmentant encore les charges que lui crée l'expropriation.

Nous ne croyons pas d'ailleurs, qu'on doive attacher une importance quelconque à ce fait que la loi de 1841 n'a pas reproduit la disposition de la loi de 1810 qui prévoyait spécialement le report de l'hypothèque. Il n'y a rien, en effet, dans la nature des choses qui puisse s'opposer à l'application en notre matière de l'article 2131 du Code civil, puisque, comme l'ont très justement fait remarquer MM. de Peyronny et Delamarre ², l'article 11 de la loi du 30 mars 1831, relative à l'expropriation pour travaux urgents de fortifications, reconnaît expressément au propriétaire le droit de procéder de la manière indiquée à l'article 26 de la loi de 1810, par conséquent d'invoquer le bénéfice de l'article 2131 du Code civil.

Dès lors n'y aurait-il pas là une raison de penser

1. Del Marmol, *op. cit.*

2. *Op. et loc. cit.*

que le caractère brutal et inflexible de l'expropriation justifie l'application de cette disposition, et de conclure de son omission dans la loi de 1841 non pas sa suppression, mais à son maintien : le législateur l'ayant trouvée superflue à préciser ?

Quant à l'argument tiré de l'assimilation de l'expropriation à une vente, et de l'indemnité à un prix, il ne nous paraît pas non plus qu'on doive s'y arrêter. Ce qui porte à cette assimilation, c'est l'expression employée dans l'article 18 : « Le droit des « réclamants sera transporté sur le *prix*. » Mais, comme le législateur ne s'est expliqué nulle part sur le sens qu'il entendait ainsi spécialement appliquer au mot *prix*, et comme les principes mêmes de l'expropriation se refusent, nous l'avons vu, à toute assimilation avec une vente volontaire ou forcée, il ne faut voir, croyons-nous, dans cette substitution du mot prix au mot indemnité qu'une erreur de synonymie pardonnable, étant donné l'emploi indifférent de ces deux mots dans l'usage.

Disons enfin que nous ne voyons pas, si l'on tient compte de la position réciproque du créancier et du débiteur exproprié, en quoi l'application de cet article 2131 constituera, comme l'a prétendu M. Solon ¹, un privilège exorbitant au profit de ce dernier. Le créancier ne court, en effet, aucun risque, remarque

1. De l'expropriation.

très justement M. del Marmol, puisque le remboursement de la dette lui sera assuré par des garanties équivalentes à celles qu'il avait et qui étaient la condition du terme. « Il n'a donc pas d'intérêt avouable
« à priver le débiteur de facilités qui lui ont été vo-
« lontairement consenties par le contrat. Au con-
« traire, la déchéance du terme, lorsque le débiteur
« n'y consent pas, est évidemment pour lui une
« source de préjudice ¹. »

Nous croyons donc, avec M. del Marmol, contrairement à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris de 1858, que les créances à terme ne deviendront pas exigibles lorsque le débiteur offrira à ses créanciers une autre hypothèque, à la condition cependant que cette nouvelle garantie ait une valeur au moins égale à celle qu'elle est destinée à remplacer ².

Par conséquent, en cette hypothèse, l'indemnité profitera au débiteur exproprié et non à ses créanciers hypothécaires.

Mais qu'arriverait-il maintenant si le débiteur se refusait à offrir une autre hypothèque, préférant voir

1. Del Marmol, *op. cit.*

2. Si les autres biens du débiteur étaient insuffisants il y aurait donc lieu au remboursement des créances exigibles. Cf. Cass., 17 mars 1818, *D.*, 1818, p. 311 ; et Delalleau, *op. cit.*, 2^e édit., n° 389.

M. Delalleau (*ibidem*), enseigne que s'il s'élevait des débats sur la valeur de l'immeuble à affecter en remplacement de celui exproprié, on devrait suivre, pour l'évaluer, les bases indiquées par l'article 2165 du Code civil pour le cas de réduction.

ses créanciers à terme imputer immédiatement le montant de leur créance sur l'indemnité, plutôt que de grever un autre de ses immeubles qu'il peut avoir intérêt à conserver libre ?

Ces créanciers pourraient-ils également se prévaloir de l'article 2131 du Code civil, et contraindre leur débiteur à leur donner une nouvelle garantie pour sûreté de leurs droits non échus ? Nous ne le croyons pas. Et, qu'on ne dise pas qu'il y a contradiction à refuser, dans ce cas, le bénéfice d'un article dont nous venons précisément de proposer l'application en notre matière. Il est en effet reconnu que, malgré les termes trop absolus de l'article 2131, le choix entre le paiement immédiat, et l'offre d'une autre hypothèque appartient au débiteur, lorsque la perte de la chose ne lui est pas imputable¹. Du moment donc que l'expropriation constitue, comme nous l'avons dit, une véritable force majeure, c'est au débiteur exproprié seul qu'il appartient de se décider dans un sens ou dans l'autre.

Mais alors, il faut bien l'avouer, les créanciers à terme vont se trouver ainsi à la discrétion de leur

1. Persil. *Questions sur les privilèges et hypothèques*, t. 1, sous l'art. 2131, n° 1 et 2 ; Paul Pont, *op. cit.*, n° 694 ; *Pandectes fr.*, v° *Expropriation*, n° 819 ; *D. R.* v° *Privilèges et hypothèques*, n° 1333 *D. S. eod verbo*, n° 896 ; Aubry et Rau, *op cit.*, t. 3, n° 286, note 29 ; Guillouard, *op cit.*, t. 3, n° 1615-1616.

débiteur, et par là même se voir obligés ¹ d'accepter un remboursement anticipé qui pourra leur causer préjudice, au cas, par exemple, où ils avaient fait un placement à longue échéance dont l'équivalent sera, peut-être, difficile à retrouver ².

De sorte que, si nous avons cru équitable et conforme à l'esprit de la loi, d'accorder au débiteur exproprié le bénéfice de l'article 2131 du Code civil, nous sommes amené à reconnaître que sur ce point encore, et dans certains cas, l'expropriation pourra porter une nouvelle atteinte aux droits des créanciers hypothécaires ³.

1. S'ils ne veulent pas se contenter de la position de simples chirographaires.

2. On peut même soutenir qu'il y a là, violation de l'article 545 du Code civil aux termes duquel nul ne peut être dépouillé de sa propriété sans indemnité : l'hypothèque étant un droit de même nature que la propriété. Le même grief a, d'ailleurs, été fait à la purge de droit commun. Cf. Planiol, *op. cit.*, t. 2, n° 3277.

3. Nous ne nous sommes préoccupé de cette question des créances à terme qu'au moment du paiement, car nous ne croyons pas qu'il appartienne à l'expropriant, au cours de la procédure, de se faire juge de cette question. Si donc, au cours de la procédure, des créanciers inscrits interviennent pour demander, par exemple, la réunion du jury, l'Administration devra, selon nous, obtempérer à leur demande, quelle que soit la date d'exigibilité de leur créance.

§ 2. — Hypothèques légales : Conditions nécessaires pour la conservation de leur rang privilégié ; et ordre de collocation en cas de subrogations.

L'article 17, § 2, de la loi de 1841 permet aux femmes, mineurs et interdits de faire valoir leurs droits, indépendamment de toute inscription, sur le montant de l'indemnité tant que celle-ci n'a pas été payée ou que l'ordre n'a pas été réglé définitivement.

Comment convient-il d'interpréter cette disposition ?

Lorsqu'elle fut votée le sens en était facile à saisir.

Alors en effet, les hypothèques légales étant perpétuellement dispensées d'inscription, leurs titulaires pouvaient toujours, même si leur incapacité avait pris fin, invoquer cette dispense et faire valoir leurs créances.

Mais *quid* maintenant que l'article 8 de la loi de 1855 dispose que, du jour où l'incapacité du créancier prend fin, l'hypothèque légale, pour conserver son rang privilégié, doit être inscrite au plus tard dans l'année de la dissolution du mariage ou de la cessation de la tutelle ?

Faut-il tenir compte en notre matière de cette nouvelle disposition et admettre par là même que si le délai de grâce de un an est expiré, ces ci-devant incapables ne pourront plus profiter de la dispense ac-

cordée par l'article 17, et que, s'ils prennent inscription, passé ce délai d'un an, leurs hypothèques ne prendront plus rang qu'à la date de cette inscription ?

La controverse à laquelle cette question donne lieu nous amène à reparler du conflit de la loi de 1841 et de la loi de 1855, mais cette fois en ce qui touche non plus les rapports de l'expropriant et des créanciers hypothécaires, mais de ces créanciers entre eux.

M. le Professeur Cabantous qui s'est prononcé contre toute dérogation à la loi de 1841 par la loi de 1855, ainsi que nous l'avons dit précédemment, a formulé son opinion, sans réserve, refusant ainsi de tenir compte même des dispositions écrites dans l'article 8 de cette dernière loi ¹.

M. Mourlon s'est particulièrement ému des conséquences fâcheuses qui lui paraissent devoir résulter de cette dernière assertion, et il en a tiré argument pour justifier son système et conclure à la nécessité d'appliquer la loi de 1855 en matière d'expropriation. C'est ainsi qu'il a très judicieusement fait remarquer que si l'on refuse d'admettre sur ce point la modification de la loi de 1841 par la loi de 1855 il n'y aura plus de sécurité pour les tiers. Il suffirait en effet, que l'immeuble soit exproprié pour que ces hypothèques reprennent le rang privilégié qu'elles avaient perdu faute d'inscription dans le délai légal.

1. Cf. en ce sens : Auvray, Thèse, 1867 ; Barret, Thèse, 1893.

Une telle conséquence serait assurément très regrettable, nous le reconnaissons avec M. Mourlon, mais nous ne croyons pas que l'article 17 y conduise inévitablement, si du moins l'on veut bien en faire une application moins rigoureuse que ne l'entend M. Cabantous.

En effet, comme l'a très savamment expliqué M. Bauny de Recy ¹, « autre chose est la purge des « hypothèques, autre chose la distribution de l'indemnité ». S'il ne s'agit pour les créanciers en prenant inscription que de conserver l'équivalent de leur droit de suite, c'est-à-dire la faculté pour eux de demander la fixation de l'indemnité par le jury, nous admettons sans difficulté, et personne ne nous contestera, qu'ils pourront toujours prendre inscription, alors même que le délai d'un an prévu à l'article 8 de la loi de 1855 serait expiré, car le privilège de ces créanciers est, au moins, une hypothèque ordinaire, et ils doivent avoir autant de droits que celle-ci peut en donner ². Mais s'il s'agit, tout au contraire, pour ces créanciers de conserver leur droit de préférence, nous ne croyons nullement que cette inscription tardive soit de nature à leur assurer un rang privilégié et qu'ils puissent en ce cas continuer à bénéficier des dispositions de l'article 17.

1. *Op. et loc cit.*

2. Cf. Auvray et Barret, Thèses citées.

L'hypothèse visée par cet article n'est, en effet, qu'un cas spécial de survie du droit de préférence au droit de suite. Lorsque cet article fut adopté, la doctrine et la jurisprudence étaient divisées sur le point de savoir si, en cas de purge de droit commun, le défaut d'inscription éteignait non seulement le droit de suite, mais encore le droit de préférence. Sur l'initiative de M. le Député Persil ¹, qui enseignait cette théorie dans ses ouvrages ², fut alors voté l'article 17 qui admettait ainsi en cas d'expropriation, la survie du droit de préférence au droit de suite. Comme le fait remarquer M. Bauny de Recy, l'article 17 a donc fait, en matière d'expropriation pour la distribution de l'indemnité, ce que la loi du 21 mai 1858 a fait en matière ordinaire pour les ordres ³. Cet article et cette loi doivent donc s'appliquer de la même manière dans chaque espèce.

Par conséquent, c'est seulement quand la femme mariée, le mineur ou l'interdit seront en état d'incapacité qu'ils pourront faire valoir leurs droits privilégiés, conformément à l'article 17, § 2, indépendamment de toute inscription.

Et, par là, nous nous écartons de l'avis de M. le Professeur Cabantous qui a déclaré impossible d'admettre que « l'appel fait par la publicité donnée au ju-

1. Proposition du 7 mai 1840.

2. *Rev. Hyp.*, t. 2, p. 80.

3. Art. 772 C. pr. civ.

« gement ne puisse profiter aux créanciers ayant une
« hypothèque indépendante de l'inscription tant que
« l'indemnité n'a pas été réglée ou distribuée, et alors
« même qu'ayant repris l'exercice de leurs droits, ils
« auront pu laisser passer une année sans prendre
« inscription ».

Sans doute, nous l'avons dit, ces créanciers pourront toujours s'inscrire comme le pourraient de simples créanciers hypothécaires, car nous leur reconnaissons, sans conteste, autant de droits qu'à eux. Mais nous soutenons qu'ils n'en ont pas plus quand ils ont encouru la déchéance de l'article 8 de la loi de 1855 et que, passé le délai prévu à cet article, l'inscription est devenue nécessaire pour conserver leurs droits et, ne leur donne, comme à eux, rang qu'à sa date.

Une dernière difficulté dont nous devons dire un simple mot peut encore se présenter lorsque divers créanciers ont été successivement subrogés à l'hypothèque légale d'une femme mariée, et que tous, sauf le premier, ont pris soin de s'inscrire. Dans quel ordre viendront-ils à la distribution de l'indemnité ?

On sait que sous l'empire du Code, la préférence se réglait entre les divers subrogés par la date des subrogations successives. Cette disposition en vigueur lors de la promulgation de la loi de 1841 recevait donc, dans le système de cette loi, son application normale.

Mais, l'ordre de préférence ayant été modifié par l'article 9, § 2, de la loi de 1855, et se déterminant, désormais, par la date des inscriptions ou mentions à la Conservation des hypothèques, on s'est demandé s'il fallait se conformer à cet article, dans le cas d'expropriation.

L'affirmative ne nous paraît guère contestable. Il n'y a, en effet, aucune raison de dépouiller les créanciers diligents, pour venir en aide au créancier qui s'est rendu coupable de la plus impardonnable négligence ; et puisque la loi est muette sur ce point, et qu'en fait il importe peu à l'Administration que l'indemnité appartienne à tel ou tel, la solution la plus équitable n'est-elle pas l'application du droit commun, alors surtout qu'elle ne saurait, étant ainsi étrangère au système lui-même de l'expropriation, en aucune façon lui préjudicier ?

De sorte que, après avoir soutenu, dans la première partie de cette étude, que la loi du 3 mai 1841 est seule applicable dans les rapports de l'expropriant et des créanciers hypothécaires, nous nous trouvons maintenant amené à conclure que dans les rapports des créanciers entre eux, c'est au contraire la loi du 23 mars 1855 qu'il convient uniquement d'appliquer ¹.

1. C'est ainsi qu'un créancier antichrésiste devra être colloqué, selon nous, sur le montant de l'indemnité, avant les créanciers hypothécaires dont la date de l'inscription est postérieure à celle de la trans.

La raison de cette double conclusion, qui, pour être contraire, n'en est cependant pas contradictoire, ne se trouve-t-elle pas, au fond, dans l'esprit et le texte même de la loi ?

Dans son esprit, car le législateur ayant dû créer un système spécial pour assurer, d'une part, la libre disposition de l'immeuble à l'expropriant, et sauvegarder, de l'autre, les droits atteints par cette brusque éviction, ne pouvait entendre y apporter, par des dispositions étrangères des lois postérieures, des modifications tacites qui risquaient d'en compromettre l'efficacité.

Dans son texte, l'article 59 ne s'en remet-il pas aux règles du droit commun pour la remise ou la distribution de l'indemnité, et le droit commun, n'est-ce pas actuellement la loi de 1855 ?

cription de son titre. De cette façon, en effet, ses droits seront bien transportés de la chose sur le prix, comme l'entend l'article 18 de la loi de 1841, et il conservera la situation privilégiée qu'il tenait de son droit de rétention dont l'a privé le jugement d'expropriation. Cf. *supra*, p. 5.

CONCLUSION

Nous avons, au cours des développements qui précèdent, exposé aussi exactement que possible le système établi par le législateur de 1841 pour arriver à dégager l'immeuble nécessaire aux travaux des hypothèques qui le grèvent, et à le faire passer libre de toutes charges au domaine public.

Déjà nous avons laissé pressentir, à propos de certaines des dispositions adoptées, les conséquences qui en résultent pour les créanciers : il nous reste, maintenant, à apprécier brièvement l'ensemble de ces dispositions, et à conclure.

Nous n'avons pas à revenir sur les raisons qui ont nécessité l'abandon du droit commun. Elles justifiaient la création d'un système spécial, par cela même que l'application des règles ordinaires était incompatible avec les exigences de l'expropriation, et qu'il était impossible de laisser l'Administration toujours sous le coup d'une action récursoire des créanciers.

Cependant, l'intérêt de l'expropriant n'était pas seul en jeu. Le législateur devait se préoccuper aussi

des droits des créanciers ; et, rien n'autorise à penser qu'il ait entendu les compromettre, en leur imposant quelques fâcheux sacrifices. Tout au contraire, la lecture des travaux préparatoires permet de se rendre compte que le législateur était animé à leur égard des meilleures intentions.

On peut donc se demander si ces marques de sollicitude ont pratiquement abouti à donner aux créanciers une position favorable, comme elles pouvaient la leur faire espérer, ou si elles sont restées à l'état de simples manifestations platoniques.

Si nous envisageons, actuellement, leur situation, nous ne pouvons fonder une condamnation du système de l'expropriation sur les conséquences malheureuses auxquelles il donne parfois naissance, par suite du conflit qu'il soulève avec la loi du 23 mars 1855. Le législateur de 1841 n'ayant pu les prévoir, il est juste qu'on ne lui en fasse pas grief.

D'ailleurs, la solution que nous avons présentée pour trancher ce conflit, et qui consiste à maintenir le système dans son intégralité pour tout ce qui touche les rapports de l'Administration et des créanciers, et à appliquer la loi de 1855 pour régir les rapports des créanciers entre eux, nous paraît la meilleure pour satisfaire les intérêts en cause, et comme telle la plus équitable.

Elle ne résout cependant pas toute la difficulté.

C'est ainsi, notamment, que le maintien du délai

de quinzaine octroyé aux créanciers pour s'inscrire après la transcription, rend très délicats, par suite de la théorie de la jurisprudence sur l'effet légal des inscriptions, les rapports de l'Administration et des conservateurs des hypothèques. Les formules de réquisition, dont nous avons proposé l'usage, ont bien le mérite de dégager la responsabilité de l'Administration, et de lui économiser des frais : en fait, d'ailleurs, elles ont donné, sur ce point, toute satisfaction aux expropriants qui s'en sont récemment servis. Mais elles ne suppriment pas la difficulté pour les créanciers et les conservateurs. Et, si ceux-ci n'ont pas cru devoir porter sur des états délivrés à l'expiration de la quinzaine de la transcription, des inscriptions tombées en péremption décennale après cette transcription, les créanciers qui n'avaient pas jugé nécessaire de renouveler ces inscriptions, parce qu'ils avaient foi en leur validité, en sont réduits à se retourner contre ces conservateurs.

Il peut donc y avoir là, pour les créanciers, une source de contestations et de préjudices que ne semblent pas compenser les avantages qu'ils retirent du délai de grâce de quinzaine.

Aussi croyons-nous qu'il y aurait intérêt à supprimer ce délai de quinzaine, et à mettre en harmonie, autant qu'il est possible, la loi de 1841 et la loi de 1855.

Mais les conséquences les plus sérieuses ne résultent pas de cet état de choses.

Elles découlent du système lui-même de l'expropriation, et c'est au législateur de 1844 que nous pouvons, cette fois, en reprocher toute la faute.

Les critiques que nous lui adresserons visent d'abord les mesures spécialement applicables aux créanciers au moment du règlement de l'indemnité.

A cet égard, il nous paraît très regrettable que la notification des offres ne leur soit plus faite, comme en 1833, et en droit commun, par cela seul qu'ils sont inscrits.

En effet, si l'on entend mettre les créanciers en demeure d'exercer leurs droits, il est indispensable de porter à leur connaissance l'acte qui les intéresse. Or, peut-on être assuré que cette condition est remplie, quand on se contente, au lieu d'une notification individuelle, d'une publicité plus ou moins large, sans s'inquiéter de savoir si elle touchera les créanciers ? Fatalement, il faut bien le reconnaître, il y aura des cas où ils l'ignoreront. Par conséquent, — tout en ne contestant pas les avantages que cette simplification procure à l'expropriant quant à la rapidité de sa procédure, — nous ne pouvons nous empêcher de déplorer que l'exercice du droit de demander la réunion du jury soit ainsi subordonné à l'accomplissement de formalités trop souvent sans portée, et rendu, par là même, fréquemment illusoire.

Mais, nous l'avons dit, ce n'est pas ce droit qui importe le plus aux créanciers, car ils ont rarement

des raisons de s'en prévaloir. Ce qui les intéresse beaucoup plus, c'est d'être certains que le paiement de l'indemnité ne s'effectuera pas, sans qu'ils y soient régulièrement appelés.

Or, à ce point de vue aussi, les droits des créanciers se trouvent très dangereusement compromis.

Pour en trouver la cause, il faut la chercher, non plus dans les dispositions particulières qui visent les créanciers, mais dans le système général de l'expropriation.

On se rappelle que l'expropriation étant uniquement poursuivie contre le propriétaire inscrit à la matrice des rôles, l'Administration, faute de pouvoir exiger la production des titres de propriété, se voit souvent obligée de se contenter des renseignements qu'elle y puise pour formuler sa réquisition d'état à la Conservation des hypothèques.

Elle reste ainsi dans l'ignorance des créanciers hypothécaires autres que ceux inscrits du chef des propriétaires matriciels. Et encore ces derniers ne lui sont-ils pas toujours révélés. Ceux qui ont eu le loisir de feuilleter les matrices cadastrales savent, en effet, les lacunes et les inexactitudes qui s'y rencontrent. Il arrive donc fréquemment que les conservateurs ne trouvant pas, dans les indications fournies, une précision suffisante, se voient dans l'impossibilité de répondre à la réquisition de l'Administration.

De telle sorte que, en fait, on est obligé de l'avouer, l'Administration n'a pas les moyens suffisants pour découvrir les créanciers hypothécaires.

Cette situation entraîne ainsi une double conséquence.

La première se retourne contre l'expropriant.

N'ayant pas connaissance des créanciers, il est, presque toujours, dans l'impossibilité de se prévaloir de l'article 30, n° 2, de la loi de 1841, aux termes duquel les créanciers ayant une hypothèque inscrite sur l'immeuble exproprié, sont exclus de la fonction de jurés. L'application de cet article est, en effet, d'autant plus rare que les expropriés se gardent bien, en général, de compromettre, par une production anticipée de leurs titres, les prétentions qu'ils se réservent de faire valoir devant le jury.

Il peut donc se faire que les créanciers se trouvent, contre toute justice, juges et parties dans leur propre cause.

L'Administration est-elle assurée, dans ces conditions, d'une estimation toujours équitable de l'indemnité qu'elle doit payer ?

La deuxième conséquence atteint les créanciers eux-mêmes.

Du moment que les formalités de purge, pour être régulières, n'ont besoin d'être remplies qu'à l'égard du propriétaire matriciel, et qu'en fait, l'Administration ne dispose pas des éléments nécessaires à la

recherche de tous les créanciers, l'inscription ne suffit pas, à elle seule, pour les garantir.

Les créanciers sont donc obligés, s'ils veulent être certains de conserver leurs droits sur le montant de l'indemnité, de se faire connaître eux-mêmes à l'Administration. Et pour être avertis de l'opportunité de leur intervention, ils ne peuvent compter que sur la publicité donnée à l'expropriation.

De telle sorte que l'exercice de leur droit de préférence — de même que l'exercice de leur droit de demander la réunion du jury : compensation de leur droit de suite éteint, — dépend uniquement de cette publicité.

C'est là, on en conviendra, asseoir ces droits sur une base bien fragile, attendu que cette publicité, généralement restreinte, n'a guère qu'une efficacité locale, et peut fort bien être ignorée des créanciers éloignés de leur gage ; et qu'en tout état de cause, pour deviner qu'elle les concerne, les créanciers devront bien souvent faire preuve d'une véritable sagacité, puisque les noms de leurs débiteurs pourront n'y pas figurer, s'ils ne sont pas inscrits à la matrice des rôles.

Telles sont donc les conséquences malheureuses auxquelles aboutit, pratiquement, le système de l'expropriation pour les créanciers hypothécaires. On pouvait les espérer tout autres, en présence des témoignages de sollicitude qui leur ont été prodigués

au cours des travaux préparatoires de la loi de 1844. Mais peut-être est-il permis de croire que le législateur ne les avait pas ainsi prévues ?

Quoi qu'il en soit, les dangers qu'elles présentent au point de vue de la sécurité du crédit public, appellent instamment, croyons-nous, une réforme sérieuse et prochaine. Et pour l'accomplir, on ne saurait mieux faire, semble-t-il, que de s'inspirer des pratiques adoptées, comme nous l'avons vu, par certains expropriants, dans le but d'atténuer les inconvénients de l'heure présente.

Actuellement, en effet, — et c'est par là que nous devons conclure — les créanciers ne peuvent, en raison d'un tel système, se fier en leur seule inscription pour sauvegarder leurs droits. Ils doivent veiller avec le plus grand soin sur leur gage, pour être prêts à intervenir au cas où une expropriation viendrait à le frapper. C'est la seule manière pour eux de s'éviter des surprises désagréables, et de profiter des droits que le législateur a cru leur avoir si généreusement accordés : *Jura vigilantibus scripta sunt*.

Vu le Doyen,
CAUWÈS

Vu : le Président de thèse,
R. PIÉDELIEVRE

Vu et permis d'imprimer,
le Vice-Recteur de l'Académie de Paris

L. LIARD

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.	1

PREMIÈRE PARTIE

Effets du jugement d'expropriation ou de la convention amiable qui en tient lieu, relativement aux créanciers hypothécaires ou privilégiés.

CHAPITRE PREMIER. — Création d'un système spécial de purge	13
CHAPITRE II. — Constitution et inscription de l'hypothèque (conflit de la loi du 3 mai 1841 et de la loi du 23 mars 1855)	34
§ 1. — Quand cesse pour les créanciers la possibilité de se faire consentir hypothèque sur un immeuble exproprié	40
§ 2. — Délai accordé aux créanciers pour prendre inscription	50
CHAPITRE III. — Effet légal des inscriptions	58
CHAPITRE IV. — Forme des réquisitions d'états d'inscriptions	70

DEUXIÈME PARTIE

Situation des créanciers hypothécaires ou privilégiés, au moment du règlement et du paiement des indemnités.

	Pages
CHAPITRE PREMIER. — Procédure en règlement de l'indemnité	91
<i>Section 1.</i> — Mode d'intervention des créanciers dans la procédure en règlement	92
<i>Section 2.</i> — Demande par les créanciers, de la fixation de l'indemnité par le jury	100
<i>Section 3.</i> — Conséquences de la décision du jury réuni sur la demande des créanciers.	113
CHAPITRE II. — Garantie des créanciers au moment du paiement de l'indemnité	117
CHAPITRE III. — Distribution de l'indemnité	145
§ 1. — Créances à terme	146
§ 2. — Hypothèques légales: conditions nécessaires pour la conservation de leur rang privilégié, et ordre de collocation en cas de subrogations	156
CONCLUSION	163

